

Univerzita Karlova v Praze
Přírodovědecká fakulta
Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje

Studijní program: Geografie
Studijní obor: Sociální geografie a regionální rozvoj



Bc. Ivana Havránková

**HODNOCENÍ ZMĚN V ÚZEMNÍM PLÁNU MĚSTA SUŠICE V
PRŮBEHU POSLEDNÍCH 15 LET**

EVALUATION OF THE CHANGES OF LOCAL SPATIAL PLAN OF
THE TOWN OF SUŠICE IN THE COURSE OF THE LAST 15
YEARS

Diplomová práce

Praha 2016

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Radim Perlín, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem závěrečnou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje a literaturu. Tato práce ani její podstatná část nebyla předložena k získání jiného nebo stejného akademického titulu.

V Praze, 29. 6. 2016

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala RNDr. Radimu Perlínovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a čas, který mi vždy ochotně při konzultacích věnoval. Dále bych ráda poděkovala pracovníkům Městského úřadu Sušice za poskytnutí materiálů a především Ing. Věře Marešové.

Dále bych také ráda poděkovala svým rodičům za podporu a trpělivost, kterou se mnou měli po celou dobu zpracování práce.

Obsah

Seznam tabulek, grafů a obrázků	6
Seznam příloh	7
Seznam použitých zkratk	8
Abstrakt	9
1 Úvod	10
2 Teoretický rámec	12
2.1 Územní plánování a územní rozvoj	12
2.1.1 Vymezení pojmu územní plánování	12
2.2 Udržitelný rozvoj	13
2.3 Územní plánování v ČR	16
2.3.1 Nástroje ÚP	16
2.3.2 Účastníci procesu územního plánování	17
2.3.3 Orgány ÚP	19
2.3.4 Pořízení územního plánu	20
2.3.5 Role územního plánování	24
2.3.6 Vývoj územního plánování po roce 1989	26
2.4 Územní plán	27
2.4.1 Funkční celky vs. funkční plochy	28
2.4.2 Limity využití území	29
2.4.3 Zastavěná, zastavitelná území a plochy přestavby	30
2.4.4 Změny v ÚP	31
2.5 Územní plánování v Evropském kontextu	33
2.5.1 Tradice a nové přístupy v územním plánování	35
2.6 Geoinformační systémy v územním plánování	37
2.7 Popis zájmového území	39
3 Hypotézy	41
4 Metodika	43
4.1 Data a podkladové materiály	43
4.2 Kritéria pro výběr řešených ploch v ÚP	45
4.3 Digitalizace a grafické zpracování dat	47
4.4 Analýza vývoje změn ZP a PP	48

4.4.1	Analýza změn ÚP z hlediska postupu vymezení	48
4.4.2	Analýza změn ÚP z hlediska funkčního využití.....	48
4.4.3	Analýza postupu naplnění změn ÚP z hlediska využití	49
	zastavitelného území	49
4.5	Strukturované rozhovory	50
5	Výsledky	53
5.1	Výběr dílčích řešených změn	53
5.2	Analýza změn ÚP z hlediska postupu vymezení	54
5.3	Analýza změn ÚP z hlediska funkčního využití	57
5.4	Analýza postupu naplnění změn ÚP z hlediska	61
	využití zastavitelného území.....	61
5.5	Strukturované rozhovory	65
5.5.1	Využití zastavitelných ploch a jejich další vymezení	67
5.5.2	Iniciátoři změn v ÚP	68
5.5.3	Hlavní rozvojové lokality	69
5.5.4	Míra funkčního využití ploch.....	70
5.5.5	Budoucí rozvoj obce v souvislosti s aktuálním ÚP.....	71
5.5.6	Zhodnocení výsledků strukturovaných rozhovorů.....	73
5.5.7	Zhodnocení vybraných respondentů	74
6	Závěr	76
	Literatura.....	80
	Přílohy	86

Seznam tabulek, grafů a obrázků

Tabulka č. 1: Postup zpracování ÚPD.....	22
Tabulka č. 2: Základní údaje o ÚP a jeho změnách.....	44
Tabulka č. 3: Počet dílčích změn v ÚP Sušice.....	46
Tabulka č. 4: Popis respondentů dle jejich účasti na ÚP města Sušice.....	51
Tabulka č. 5: Počty a rozlohy změn v ÚP města Sušice (1999 - 2014).....	54
Tabulka č. 6: Počet změn dle funkčního využití za sledovaná období.....	57
Tabulka č. 7: Údaje o rozloze ploch dle funkčního využití za roky 1999 a 2014 a zhodnocení reálného zastavění těchto ploch k roku 2015.....	59
Tabulka č. 8: Souhrnné míry zastavěnosti ZP a PP v ÚP města Sušice v letech 2005, 2011, 20.....	62
Tabulka č. 9: Popis respondentů z hlediska jejich funkce či profese.....	66
 Graf č. 1: Vývoj počtu platné a/nebo rozpracované ÚPD a aktuální ÚPP dle velikostních kategorií obcí v letech 1997, 1999, 2001, 2003, 2005 až 2012.....	23
Graf č. 2: Vývoj rozlohy ZP a PP mezi lety 1999 – 2014.....	55
Graf č. 3: Míry zastoupení jednotlivých kategorií funkčního vymezení v letech 1999 a 2014	58
 Obrázek č. 1: Trojúhelník střetů mezi jednotlivými pilíři v udržitelném rozvoji.....	14
Obrázek č. 2: Schéma postupu přípravy územního plánu na základě regulatorního a koncepčního přístupu.....	25
Obrázek č. 3: Mapa zájmového území.....	39
Obrázek č. 4: Mapa zájmového území.....	53
Obrázek č. 5: Funkční vymezení ZP a PP.....	60
Obrázek č. 6: Lokalizace dle míry využitých ploch.....	64

Seznam příloh

Příloha č. 1: Mapy postupu vymezení nových ZP a PP v letech 1999, 2004, 2008, 2009, 2014.....	86
Příloha č. 2: Mapy využití ZP a PP v letech 2005, 2011, 2015.....	89
Příloha č. 3: Seznam analyzovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	91
Příloha č. 4: Otázky ke strukturovanému rozhovoru.....	93

Seznam použitých zkratek

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
GIS	Geoinformační systém
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ORP	Obec s rozšířenou působností
OSN	Organizace spojených národů
PP	Plochy přestavby
PÚR	Politika územního rozvoje
RP	Regulační plán
ÚAP	Územně analytické podklady
ÚP	Územní plán
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPP	Územně plánovací podklady
ÚR	Územní rozhodnutí
ÚŘ	Územní řízení
ÚS	Územní studie
UUR	Ústav územního rozvoje
WMS	Web map service (Webová mapová služba)
ZP	Zastavitelné plochy
ZÚR	Zásady územního rozvoje

Abstrakt

Diplomová práce se zaměřuje na zhodnocení změn zastavitelných ploch a ploch přestavby v územním plánu města Sušice, které probíhaly mez lety 1999 – 2014. V první části práce jsou tyto změny hodnoceny na základě kvantitativních dat z hlediska vývoje v čase, z hlediska funkčního vymezení a z hlediska naplněnosti územního plánu z pohledu zastavěnosti. V druhé části práce jsou změny hodnoceny na základě kvalitativních dat získaných ze strukturovaných rozhovorů se zástupci veřejné správy ve městě Sušice a se soukromými projektanty, kteří zpracovávali změny v územním plánu. Výsledky práce poukazují, že v průběhu sledovaného období byly ve městě Sušice vymezovány nadměrné kapacity zastavitelného území, které nemohly být využity. Z hlediska funkčního využití byly u nově vymezených ploch identifikovány funkce bydlení. A jako nejčastější příčiny vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v průběhu sledovaného období byly zjištěny požadavky soukromých vlastníků pozemků.

Klíčová slova: územní plánování, územní plán, změny územních plánů,
zastavitelné území, Sušice

Abstract

This diploma thesis focuses on the evaluation of the changes buildable areas and areas of redevelopment in the spatial plan of the city of Sušice, which took place the limit 1999 – 2014. In the first part of the work are these changes evaluated on the basis of the quantitative data from the point of view of development in time, from the point of view of the functional definition and in terms of the fullness of the spatial plan from the perspective of the land coverage of an. In the second part of the work, the changes are evaluated on the basis of the qualitative data obtained from structured interviews with the representatives of the public administration in the city of Sušice and the private designers, who treat changes in the labour office. The results of the work indicate that during the study period were in the town of Sušice defined excess capacity buildable territory, which could not be used. In terms of functional use were in the newly demarcated areas identified features of housing. And as the most common causes the definition of the new buildable areas and areas of redevelopment during the reporting period have been identified the requirements of private land owners.

Keywords: physical planning, physical plan, changes of physical plan,
buildable area, Susice

1 Úvod

Územní plánování provází moderní společnost již více než 150 let. Pokud ale půjdeme dále do historie, tak o územním plánování jako o činnosti můžeme mluvit již od doby, kdy se neolitický člověk začal zabývat obhospodařováním půdy a chovem užitkových zvířat a přestal žít kočovným způsobem života. Jak říká Maier (1993), již v této době lidé metodou pokus omyl postupně rozeznávali území vhodné pro bydlení, pro pěstování a uskladňování určitých plodin a začali tak organizovat funkční využití svého sídelního systému. Důležitým mezníkem pro vývoj územního plánování v České republice byl rok 1989, kdy došlo ke změně společenských a ekonomických podmínek a tomu se muselo přizpůsobit i do té doby rigidní územní plánování. Stavební zákon prošel řadou novel, ale i jednotlivé plány musely reagovat na přechod od plánovaného k tržnímu hospodářství, na znovuoobnovení samosprávy a jejímu oddělení od státní správy i na změnu legislativního prostředí v mnohých oblastech životního prostředí až po veřejnou správu.

Nynější územní plánování je jedním z hlavních rozvojových nástrojů v České republice. Je uplatňováno na různých řádovostních úrovních. A to od celostátní úrovně (politika územního rozvoje), přes regionální (krajskou) úroveň reprezentovanou zásadami územního rozvoje, až po obecní (městskou) úroveň, kde je jako hlavní nástroj užíván územní plán obce, který bude také hlouběji řešen v této diplomové práci. Mezi těmito úrovněmi platí vzájemná hierarchická podřízenost. Územní plán je v ČR hlavním rozvojovým dokumentem na lokální úrovni a stanovuje dlouhodobou koncepci rozvoje území dané obce. Cíle a úkoly, pravidla, nástroje územního plánování nebo jednotlivé plánovací orgány jsou jasně definované zákonem č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Celá myšlenka územního plánování je v podstatě založena na optimálním využití území, což je ale velmi široký pojem, jelikož zahrnuje více dílčích cílů. Jedná se o optimální využití území z pohledu udržení sociální stability, s cílem zajistit také ekologickou stabilitu a zároveň i z hlediska ekonomické stability. Kubeš a Perlín (1998) definují územní plánování jako vzájemnou dohodu o budoucím využití

území za přítomnosti všech zúčastněných stran procesu plánování.

Vzhledem k tomu, že výzkumy související s touto problematikou byly převážně aplikovány na obce na vyšší řádovostní úrovni, zaměřuje se tato práce na výzkum zastavitelných ploch území v řádovostně menším městě, a to ve městě Sušice. Konkrétně budou řešeny změny v zastavitelném území města Sušice na základě územních plánů z roku 1999 a 2014. Tyto územní plány byly poskytnuty Městským úřadem Sušice. Zastavitelné plochy a plochy přestavby v území jsou brány jako hlavní rozvojové plochy v území. Tyto plochy, konkrétně jejich velikost a umístění v území indikují rozvojový potenciál konkrétní obce. Problémem je, že tyto rozvojové plochy často neodpovídají reálnému rozvojovému potenciálu obce, tudíž je jich zbytečně moc, a tak dochází k jejich nekoordinovanému zastavění.

Hlavní náplní této práce je zhodnocení změn v územních plánech města Sušice mezi roky 1999 – 2014. Prvním cílem práce je analyzovat vývoj změn ve vymezení zastavitelného území města a druhým cílem práce je vyhodnotit příčiny dalšího vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby. Práce si klade za cíl zodpovědět tyto výzkumné otázky:

1. Jaké důvody či jací aktéři iniciovali změny funkčního využití území nebo vedli k vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v územním plánu města Sušice?
2. Byly plochy zastavitelného území v územním plánu města Sušice zastavovány postupně dle jejich časového vymezení?
3. K jakým typům změn funkčního využití nejčastěji docházelo?

Pro dosažení cílů a zodpovězení výzkumných otázek bude nejprve provedena analýza zastavitelných ploch a ploch přestavby na základě kvantitativních dat a na základě této analýzy budou sestaveny otázky a provedeny strukturované rozhovory s vybranými respondenty.

2 Teoretický rámec

2.1 Územní plánování a územní rozvoj

2.1.1 Vymezení pojmu územní plánování

Územní plánování je činnost, která vždy patřila a vždy bude patřit k lidstvu. Už když se podíváme do daleké historie, tak se vždy řešila dilemata, co a kudy v krajině povede, kdo je čeho vlastníkem atd. Jak uvádí Sláma (2008), časem se tato činnost stala také středem zájmu politické moci, což po čase pochopitelně vedlo ke vzniku soustavy orgánů územního plánování a stanovení pevných pravidel pro projednávání výstupů z činností územního plánování, která jsou dána ve stavebním zákonu. Jednoduše řečeno je to trvalá a dlouhodobá činnost plná omylů nebo poučení a nových znalostí, které si lidstvo předává z generace na generaci za účelem zlepšení procesu územního plánování při neustálém růstu obyvatelstva a výroby (Kubeš, Perlín 1998).

Územní plánování, které je chápáno jako systém řízení, usměrňování a ovlivňování rozvoje společnosti v souvislosti s využitím krajiny, při plánování sídel a jejich struktur a obecně při tvorbě prostředí, které nás obklopuje, lze definovat hned několika způsoby (Jirásek 2014). Tyto definice se liší podle doby jejich vzniku a především dle toho, jakou v daném čase hrálo územní plánování roli.

Například Lubojacký (2008) uvádí, že územní plánování především chrání a rozvíjí přírodní, civilizační i kulturní hodnoty, ale zároveň také chrání krajinu jakožto důležitou složku v prostředí života lidí. V podstatě jde o proces, jenž má uspokojit potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky pro život dalších generací (Hanuška 2007).

Z úředního hlediska je územní plánování vymezeno jako trvalá, soustavná a komplexní činnost orgánů územního plánování a stavebních úřadů. Zákonem č. 183/2006 Sb. je jasně stanoveno, že územní plánování řeší využití území a zásady jeho uspořádání. Což je prováděno regulací stavební činnosti v daném území, a to

prostřednictvím stanovení rozdílného využití ploch a stanovením přesných podmínek, za jakých je možná změna využití určitých ploch (Lubojacký 2008).

Důležitým úkolem územního plánování je také sledování a vyhodnocení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje či územního plánu na rovnoměrné vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, jehož podstatou je vyvážený vztah mezi životním prostředím, hospodářským rozvojem a soudržností společenství obyvatel území (Balej, Raška 2012). Podobně také Kubeš a Perlín (1998) vymezují jako hlavní cíl územního plánování optimální využití území, a to ze tří hledisek: 1. hledisko potřeb komunity lidí, která dotčené území obývá, 2. hledisko potřeby ochrany přírodního prostředí, 3. hledisko ekonomických a investičních aktivit v dotčeném území.

Územní plánování není otázkou pouze národního plánování, obsahuje také prvky transnárodního plánování nebo regionální politiky, regionálního plánování a detailního plánování využití území. Na národní úrovni obsahuje územní plánování širokou rozvojovou soustavu a perspektivy, které zaštiťují jak rozvoj a uspořádání daného území, tak slouží i jako závazný podklad pro územní plány na nižší úrovni. Tyto perspektivy obvykle obsahují také transnárodní plánování a snaží se tak najít či interpretovat mezinárodní rozvojová uspořádání konkrétního státu (Bína 2000).

2.2 Udržitelný rozvoj

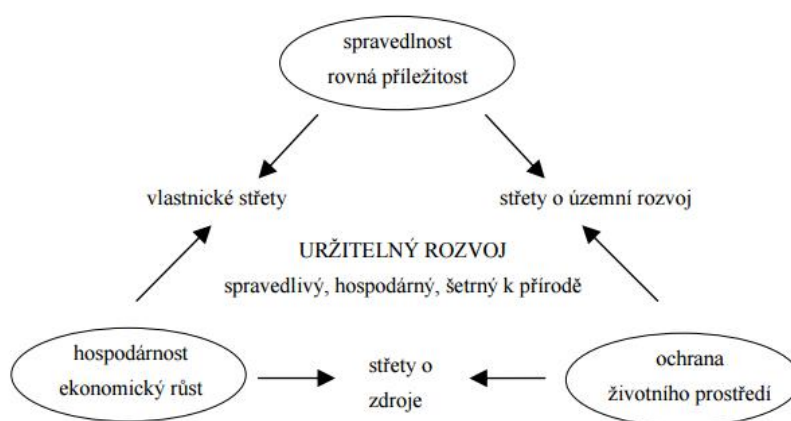
Již v 19. století vznikla myšlenka udržitelného rozvoje. Podnětem bylo poznání, že přírodní zdroje a jedinečné ekosystémy nedokáží trvale vstřebávat důsledky konání lidské společnosti, a tudíž není možný trvalý ekonomický růst a blahobyt společnosti na úkor čerpání přírodních zdrojů. Především v 70. letech 20. století, vzhledem ke zhoršujícímu se životnímu prostředí a světové energetické krizi, bylo toto téma velice diskutováno. (Maier 2010)

Pro udržitelný rozvoj existuje velké množství částečně odlišných definic. Základem každé z těchto definic je ale fakt, že udržitelný rozvoj uspokojuje potřeby přítomnosti, aniž by oslaboval možnosti pro žití generací budoucích. Tato obecná

definice se ustálila již na počátku 90. let 20. Století a byla převzata i do našeho nynějšího stavebního zákona (Maier 2010). V podstatě trvale udržitelný rozvoj usiluje o využívání krajiny takovým způsobem, aby nedocházelo k nevratné devastaci přírody a aby neobnovitelné zdroje byly využívány minimálně a obnovitelné ekologickým způsobem (Hanuška 2007). Co se týče vztahu udržitelného rozvoje a ÚP, jsou na sobě pouze mírně závislé, mnohem více je udržitelný rozvoj závislý na intenzitě využívání území, na způsobu hospodaření v krajině, na hustotě zalidnění nebo na dalších socioekonomických faktorech, které ÚP rozhodně neovlivňuje (Perlín 2015b).

Základem tohoto procesu jsou tři hlavní pilíře udržitelnosti: 1. ekologický, 2. sociální a 3. ekonomický. Mezi každým z těchto pilířů existují oboustranné vztahy, které bývají často konfliktní vzhledem k odlišným prioritám každé ze skupin (Maier 2010). Jak je vyobrazeno na obrázku č. 1, mezi ekonomickým a ekologickým pilířem dochází ke střetům o zdroje, mezi ekologickým a sociálním pilířem vznikají konflikty o územní rozvoj a mezi sociálním a ekonomickým je hlavním problémem otázka vlastnictví. Podmínkou udržitelnosti je rovnováha především mezi těmito třemi pilíři a také rovnováha mezi zeměmi, různými společenskými skupinami nebo dneškem a budoucností (Cenia 2016).

Obrázek č. 1: Trojúhelník střetů mezi jednotlivými pilíři v udržitelném rozvoji



Zdroj: Campbell 1996, in Maier 2010.

Jedním ze základních dokumentů, o který se opírá udržitelný rozvoj, je Agenda 21. Tento komplexní dokument byl přijat na Konferenci OSN o životním prostředí a rozvoji v Rio de Janeiru v roce 1992 (Navrátilová a kol. 2009). Agenda 21 je jediná strategie lidstva, která byla rozpracována v takovém rozsahu a odbornosti. Doposud neexistuje žádná jiná strategie, která by byla stejně jako tato přijata v mezinárodním měřítku.

Základními principy udržitelného rozvoje jsou tyto následující: propojení všech tří základních oblastí života (tři základní pilíře udržitelného rozvoje), dlouhodobá perspektiva každého rozhodnutí a předběžná opatrnost či prevence, dále je důležité brát v potaz omezenou kapacitu životního prostředí, důraz je také kladen na kvalitu života a sociální spravedlnost, zohledňuje se vztah mezi lokálními činnostmi, které ovlivňují problémy na globální úrovni, řešena je i vnitrogenerační a mezigenerační odpovědnost či rovnost práv a v neposlední řadě demokratické procesy, které zajišťují zapojení veřejnosti již od počáteční fáze plánování (Cenia 2016).

Z Agendy 21 vychází Místní Agenda 21, což je program rozvoje na regionální úrovni, který zavádí výše zmíněné principy do praxe. Regionální úrovni se rozumí rozvoj obce či města, popřípadě také celého regionu. Navrátilová a kol. (2009) zdůrazňuje, že cílem tohoto dokumentu je nejen udržitelný rozvoj konkrétního území, ale zároveň také spokojenost místních obyvatel, z čehož vyplývá důležitost zapojení veřejnosti do rozhodovacích procesů týkajících se udržitelného rozvoje tohoto území. Pro sledování udržitelnosti se nejčastěji používá metoda hodnocení environmentální udržitelnosti.

2.3 Územní plánování v ČR

2.3.1 Nástroje ÚP

Nástroje územního plánování lze rozdělit do čtyř hlavních kategorií, a to na Územně plánovací podklady (ÚPP), které zahrnují Územní studie (ÚS) a Územně analytické podklady (ÚAP), ty slouží jako podklad pro Politiku územního rozvoje (PÚR), Územně plánovací dokumentaci (ÚPD), pod kterou spadají dokumenty jako Zásady územního rozvoje (ZÚR) na krajské úrovni, Územní plán (ÚP) na úrovni obcí a Regulační plán (RP) na úrovni části obce a pro Nástroje územního řízení (ÚŘ) s územním rozhodnutím (ÚR) (Perlín 2015a). Od Politiky územního rozvoje až po Územní řízení s územním rozhodnutím platí vzájemná podřízenost nástrojů, jinak řečeno platí, že dokumenty vyšší úrovně jsou závazné pro dokumenty nižší úrovně, kdy každý těchto nástrojů má určitou vymezenou funkci v systému a je v zásadě nezastupitelný (Maier, Vožáb 2013).

Územně plánovací podklady jsou dokumenty stanovené zákonem jako podklady pro přípravu dokumentace. Tyto dokumenty jsou nezávazné, neprojednávají se a nemají právně danou strukturu. Hlavním z těchto dokumentů jsou ÚAP, které obsahují limity využití území, vyhodnocení stavu území a udržitelného rozvoje, omezení změn v území vzhledem k ochraně veřejných zájmů a určují problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci. Tyto dokumenty jsou pravidelně aktualizovány každé dva roky na základě nových údajů o území (Zákon č. 183/2006 Sb.). Druhým z dokumentů patřících do ÚPP je Územní studie, která navrhuje a prověřuje možná řešení vybraných zjištěných problémů nebo upravuje rozvoj některých funkčních systémů v území, jako například územní systém ekologické stability (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Na národní úrovni je jako nástroj územního plánování používána Politika územního rozvoje. Ta s ohledem na možnosti území koordinuje tvorbu a aktualizaci zásad územního rozvoje, tvorbu koncepcí schvalovaných jednotlivými ministerstvy a jinými správními úřady a záměry na změny v území republikového významu (tj. které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů, případně i sousedních států) a stanoví úkoly, které zajistí tuto koordinaci (Navrátilová, Rozmanová 2015). Také vymezují oblasti, které mají zvýšené

požadavky na změny v území, jelikož přesahují svým významem území více jak jednoho kraje nebo významné oblasti se specifickými hodnotami (MMR 2013).

Nejvíce důležitým nástrojem územního plánování je Územně plánovací dokumentace. Tento dokument je závazný, má danou strukturu, postup projednání, určuje roli jednotlivých účastníků v řízení a výsledkem je vždy obecně platná vyhláška pro řešené území (Perlín 2015a). Na krajské úrovni je zajišťován Zásadami územního rozvoje, které jsou pořizovány příslušnými krajskými úřady, a to vždy pro celé administrativní správní území kraje. Přestože účel a význam se ZÚR oproti minulosti nemění, Jirásek (2014) říká, že se jedná o dokumentaci s akcentem více na strategický charakter než v minulosti. Z důvodu ochrany veřejného zájmu širšího společenství občanů zdůrazňuje novela stavebního zákona č. 350/2012 Sb., že ZÚR nesmí obsahovat žádné podrobnosti, které náleží svým obsahem ÚP, RP nebo dalším navazujícím rozhodnutím. Druhým dokumentem je Územní plán obce, což je základní a nejčastěji používaný rozvojový dokument obcí, více viz kapitola Územní plán. Třetí a v dnešní době téměř nepoužívaný dokument je Regulační plán. Zpracovává se pouze pro část území obce, většinou především pro rozvojové lokality či přestavbová území. Je nutno zdůraznit, že přestože Regulační plán není územním rozhodnutím, je možné, aby nahradil v řešené ploše ve schváleném rozsahu územní rozhodnutí. Toto ustanovení se však vztahuje pouze na pozemky v zastavitelné ploše a v zastavěném území (Jirásek 2014).

Posledním a neméně důležitým nástrojem ÚP je samotné územní řízení s územním rozhodnutím. To rozhoduje o využití řešeného konkrétního pozemku či lokality a o podmínkách využití území pro stavby a vlivu na okolní nemovitosti. Typů Územního řízení je hned několik. Provádí jak změny využití území, dělení nebo slučování pozemků, tak i rozhodnutí o umístění stavby (Perlín 2015a).

2.3.2 Účastníci procesu územního plánování

Hlavními účastníky v procesu přípravy a projednání územního plánování a územního rozvoje jsou pořizovatel, zpracovatel, schvalovatel, orgány státní správy a správci sítí a další široká veřejnost. Každý z těchto účastníků má v celém procesu zpracování územního plánu konkrétní, zákonem dané pravomoci a povinnosti.

Prvním z hlavních účastníků je pořizovatel. Pořizovatelem může být buď příslušný obecní úřad, krajský úřad nebo Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo obrany, příslušnost řešení územního plánu závisí, na jaké řádovostní úrovni je řešen. Pořizovatel vytváří ÚAP, ÚPD, vymezení zastavěného území nebo PÚR (Zákon č. 183/2006 Sb.). Především rozhoduje o pořízení ÚPD, vybírá zpracovatele, se kterým vše konzultuje, a organizuje všechna jednání a projednání v průběhu tvorby ÚP (Kubeš, Perlín 1998). Jednoduše řečeno provádí veškeré kroky nutné ke správnému zpracování (Perlín 2015a).

Dalším a neméně důležitým účastníkem tvorby ÚP je zpracovatel neboli projektant. Je to autorizovaná fyzická nebo právnická osoba (firma), která je zaměřena na územně plánovací činnost a je zapsána v seznamu vedeném Českou komorou architektů (Perlín 2015a). Jak uvádí Kubeš a Perlín (1998), je tato osoba plně odpovědná za obsahovou náplň ÚPD. Tito autoři také poukazují, jací další odborníci by určitě neměli chybět ve zpracovatelském týmu. Jsou to urbanista, geograf, geolog, demograf či sociolog, právník, historik, energetik, vodohospodář a spousta dalších. Je celkem jasné, jak říká Maier (1993), že čím je řešená problematika územního plánu složitější, tím je potřeba širší tým spolupracovníků.

Schvalovatel se účastní jednotlivých etap projednání, které následně také schvaluje. Schvalovatelem dokumentace je orgán, který má ze zákona zmocnění tento dokument schválit a vyhlásit ho jako platný. V České republice je tímto orgánem zastupitelstvo obce, které vydává závazné vyhlášky (Jirásek 2014). Zastupitelstvo rozhoduje o pořízení územního plánu a regulačního plánu v samostatné působnosti, dále schvaluje zadání, popřípadě pokyn ke zpracování návrhu územního plánu, vydává v samostatné působnosti územní plán a regulační plán a na závěr projednává také v samostatné působnosti zprávu o míře uplatňování územního plánu (Perlín 2015a).

Kromě výše uvedených účastníků procesu pořizování a schvalování ÚPD, ÚPP a PÚR jsou účastníky celého procesu ještě další fyzické a právnické osoby. Jsou to například tzv. dotčené orgány státní správy, které mají ve svém resortním předpisu uloženou povinnost vyjádřit se k územním plánům ve více než 24 oblastech pro ÚPD obce (Perlín 2015a). Vydávají závazná stanoviska pro vydané rozhodnutí nebo pro jiné úkony stavebního úřadu či autorizovaného inspektora a také vydávají stanoviska, která nejsou samostatným rozhodnutím ve správním

řízení (Zákon č. 183/2006 Sb.). Anebo ostatní veřejnost a správci sítí, kteří mohou pouze vydávat připomínky, zda do jejich sítí či zájmů nezasahují návrhy vyplývající z územního plánu. Příkladem správců sítí jsou Středočeská energetická a.s., Vodovody a kanalizace (Středočeské, Jihočeské, atd.).

V podstatě lze říci, že účastníkem územního rozvoje je každý občan žijící v území a jehož míra aktivity stejně jako aktivita jiných účastníků územního rozvoje je koordinována postavením, jaké v něm zastávají (Jirásek, 2014). Mezi další účastníky územního rozvoje také patří realitní kanceláře, které zprostředkovávají obchody s místními nemovitostmi, dále také developři, což jsou vlastně podnikatelé, kteří iniciují proces výstavby nějaké zóny nebo rozsáhlého rozvojového projektu a samozřejmě také investoři, kteří vstupují do územního rozvoje prostřednictvím svého kapitálu (Kubeš, Perlín 1998).

2.3.3 Orgány ÚP

Podle zákona č. 183/2006 Sb. vykonávají působnost ve věcech územního plánování orgány obcí a krajů, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a na území vojenských újezdů Ministerstvo obrany ČR, kdy tato působnost je přenesenou, nestanoví-li zákon jinak.

Orgány ÚP na úrovni obce zajišťují ochranu a rozvoj dané obce. Prvním z těchto orgánů je Obecní úřad obce s rozšířenou působností, který pořizuje územní a regulační plán, územně plánovací podklady, územní studii, vymezení zastavěného území na žádost obce ve svém správním obvodu atd. viz Zákon č. 183/2006 Sb. Každý z obecních úřadů má povinnost poskytovat informace pro zpracování ÚPP a ÚPD (Jirásek 2014). Zastupitelstvo obce představuje vlastně ten nejdůležitější orgán v celém postupu pořizování ÚP na úrovni obcí (Jirásek 2014). Zastupitelstvo rozhoduje v samostatné působnosti o pořízení ÚP a RP, schvaluje jejich zadání a pokyny pro zpracování návrhu a následně tyto dokumenty také schvaluje (Koudela 2006). V obcích, kde se volí Rada obce, vydává tato rada vymezení zastavěného území, schvaluje žádost obce ve svém správním obvodu o pořizování ÚP, vydává územní opatření o asanaci a o stavební uzávěře a uplatňuje v samostatné působnosti námítky k zásadám ÚR a připomínky k ÚP sousedních

obcí (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Orgány na krajské úrovni zajišťují ochranu a rozvoj území daného kraje a mohou zasahovat do kompetencí orgánů obcí jen v zákonem stanovených případech, a to jen v záležitostech, které jsou nadmístního významu (Koudela 2006). Krajský úřad v přenesené působnosti pořizuje především ZÚR, ÚPP, je dotčeným orgánem v územním řízení, vydává územní rozhodnutí v zákonem stanovených případech. Dalším orgánem ve věcech územního plánování na krajské úrovni je zastupitelstvo kraje, které vydává ZÚR a RP (v zákonem stanovených případech) a především schvaluje zadání, případně pokyny pro zpracování návrhu ZÚR. Rada kraje uplatňuje svůj názor k návrhu PÚR formou stanoviska a stejně jako Rada obce vydává v zákonem stanovených případech území opatření o asanaci a o stavební uzávěře. (Zákon č. 183/2006 Sb.).

Ústředním správním úřadem a státní dozor ve věcech územního plánování zajišťuje Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. To také pořizuje politiku územního rozvoje spolu s potřebnými ÚPP, vede evidenci územně plánovací činnosti a vykonává další činnosti dle zákona č. 183/2006 Sb. Ve zvláštním případě na území vojenských újezdů, vydává ÚP a RP Ministerstvo obrany ČR. Toto ministerstvo zajišťuje také projednávání ÚAP a ÚS a podává návrh na vložení dat do evidence územně plánovací činnosti (Zákon č. 183/2006 Sb.). Orgánem územního plánování pro území vojenských újezdů jsou újezdní úřady (Koudela 2006).

2.3.4 Pořízení územního plánu

Proces pořízení ÚPD nebo PÚR je velice složitý a zdlouhavý, jelikož zahrnuje jak přípravu a projednání, tak i schválení jednotlivých etap jejich vzniku. Každý z těchto nástrojů územního plánování má tento proces z části odlišný. Z tohoto důvodu se následující kapitola věnuje pouze pořízení ÚP, na které je i zaměřené téma dané práce.

Územní plán je dokumentem, jenž se pořizuje buď z vlastního podnětu obce, nebo na návrh orgánu veřejné správy, na návrh občana obce, případně na návrh fyzické nebo právnické osoby, mající vlastnická práva k pozemku nebo stavbě na území obce (Jirásek 2014).

Pořízení ÚP se skládá ze dvou hlavních fází, a to zpracování zadání ÚP a vypracování samotného návrhu ÚP. Každá z těchto fází je ukončena projednáním a schválením připraveného dokumentu (Perlín 2015a). Dříve než dojde k samotnému vypracování zadání, je potřeba vypracovat návrh na pořízení ÚP. Tento návrh se podává u obce, na jejímž území bude ÚP pořizován. Musí obsahovat údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území obce, údaje o navrhované změně využití ploch na území obce a o současném využití těchto dotčených ploch, důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny a hlavně návrh úhrady nákladů na pořízení ÚP (Zákon č. 183/2006 Sb.). Pořizovatel tento dokument převezme a posoudí, zda návrh splňuje zákonem dané náležitosti. Pokud se tak stane, předá dokument schvalovateli, kterým je v tomto případě zastupitelstvo, to pak návrh schválí.

Další fází je vypracování vlastního zadání ÚP, které připravuje pořizovatel ve spolupráci s vybraným zastupitelem. V tomto zadání se určí hlavní cíle a požadavky pro vypracování ÚP. Následně pořizovatel zašle tento návrh zadání dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Ty mohou do 15 dnů ode dne doručení uplatnit u pořizovatele písemné připomínky a do 30 dnů od obdržení mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit vyjádření. V té samé lhůtě uplatní krajský úřad jakožto příslušný úřad u pořizovatele stanovisko, okolní obce mohou uplatnit pouze podněty. K veškerým připomínkám, vyjádřením, stanoviskům či podnětům se po zákonem dané lhůtě nepřihlíží. Po upravení návrhu zadání pořizovatelem a určeným zastupitelem je zadání předloženo zastupitelstvu ke schválení.

Dříve další fází vypracování ÚP tvořilo zpracování konceptu ÚP, který sloužil ke zpracování více variant řešení ÚP. Ten byl ale od 1. ledna 2013 po nabytí účinnosti vyhlášky č. 458/2012 Sb. úplně zrušen. Místo toho je dnes případný požadavek na zpracování variant řešení součástí zadání (Fialová, Tunka 2013).

V poslední fázi vypracování dokumentu se řeší samotný návrh ÚP. Návrh je dokument, který zpracovává zpracovatel a je povinen respektovat pokyny vyplývající z výsledků schváleného zadání. Obsahuje vymezení zastavěného a zastavitelného území, návrh regulativů a návrh vyhlášky obce. Naopak nesmí obsahovat nic, co nebylo schváleno v rámci zadání a nelze do návrhu zavádět

nové požadavky na změnu využití území. Ve skutečnosti se to ale bohužel děje (Perlín 2015b). Vypracovaný návrh ÚP zpracovatelem nechá pořizovatel projednat a na základě výsledků projednání ho buď vrátí zpracovateli, nebo ho předá zastupitelstvu ke schválení. Pokud tento projednaný návrh zastupitelstvo schválí, tak je ÚP vydán jako obecně závazná vyhláška (Zákon č. 183/2006 Sb.). Celý tento proces pořízení ÚP je velmi administrativně náročný. Tato náročnost je způsobena nutností zajistit všem účastníkům územního plánování stejné právo pro vyslovení svých připomínek, stanovisek nebo námitek k projednávání ÚP. Proto je níže pod touto kapitolou celý tento proces graficky znázorněn v tabulce č. 1.

Tabulka č. 1: Postup zpracování ÚPD

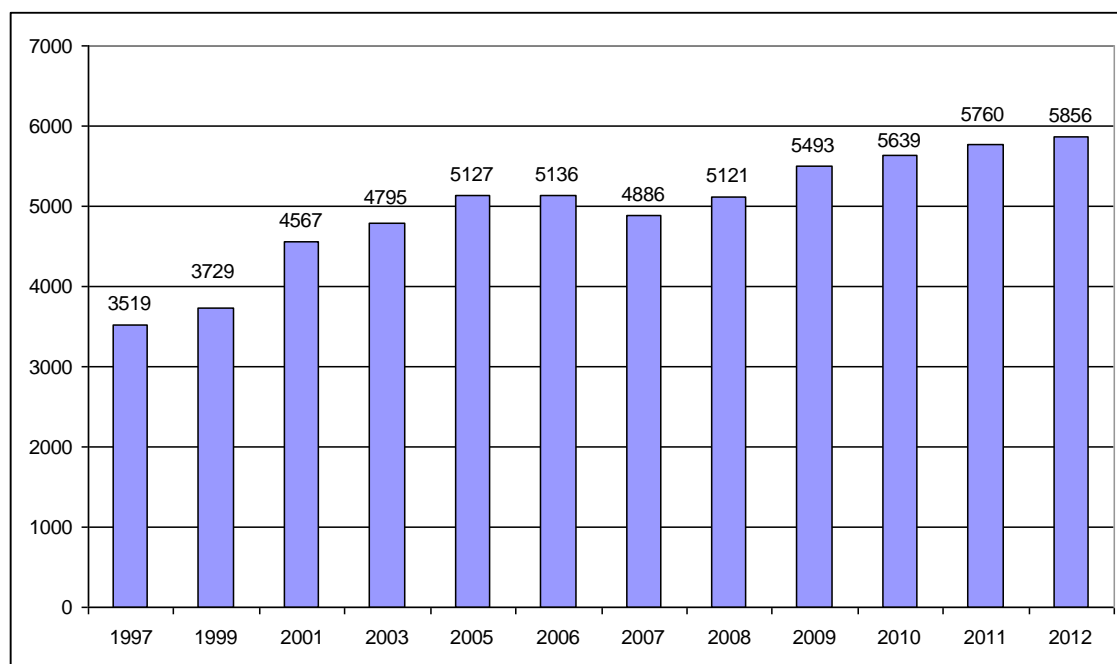
E	č.	krok	SCH	POŘ	ZPRAC
A	1	návrh pořídit ÚP	X		
	2	posouzení úplnosti návrhu		X	
	3	schválení návrhu	X		
	4	zadání ÚP		X	
	5	Projednání zadání (vyvěšení)		X	
	6	schválení zadání	X		
B	7	návrh územního plánu			X
	8	veřejné projednání návrhu		X	
	9	stanovisko pořizovatele		X	
	10	vydání obecní vyhlášky	X		
	11	evidence ÚP		X	

Zdroj: Perlín (2015a).

Co se týče zpracování ÚPD na území České republiky, tak je tato dokumentace vypracována téměř pro celé území státu. Jak dokládá Artim, Hladišová, Chmelař a Rychlí (2013): „Lze konstatovat, že města nad 10 000 obyvatel včetně měla k 31. 12. 2012 všechna platnou ÚPD. Obce od 1 000 do 10 000 obyvatel mají platnou nebo rozpracovanou ÚPD či aktuální ÚPP od 99,0 do 99,3 %, obce od 200 do 1 000 obyvatel od 95,1 do 97,2 %. Nejmenší obce do 200 obyvatel jsou pokryty ÚPD a ÚPP z 83,9 %.“

Z grafu č. 1 je jasně zřetelná plynulá tendence růstu počtu vypracovaných ÚPD A UPP v České republice. Konkrétně k 31. 12. 2012 představuje ÚPD 5 820 zpracovaných jednotek, které pokrývají 93,1 % obcí, a 36 jednotek ÚPP, které pokrývají pouze 0,6 % obcí (Artim, Hladišová, Chmelař, Rychlí 2013).

Graf č. 1: Vývoj počtu platné a/nebo rozpracované ÚPD a aktuální ÚPP dle velikostních kategorií obcí v letech 1997, 1999, 2001, 2003, 2005 až 2012



Zdroj: Artim, Hladišová, Chmelař a Rychlí (2013).

2.3.5 Role územního plánování

Jak již bylo výše zmíněno, územní plánování a především územní plán je chápán jako hlavní nástroj pro usměrňování rozvoje jak zastavěného, tak nezastavěného území. To je bráno jako hlavní úkol územního plánování. Tento proces usměrňování krajiny vychází ze způsobů řízení nebo ovlivňování jednotlivých témat v rámci veřejné správy dané země. Podle Perlína (2016) existují dva základní přístupy k roli územního plánování, a to regulatorní a koncepční.

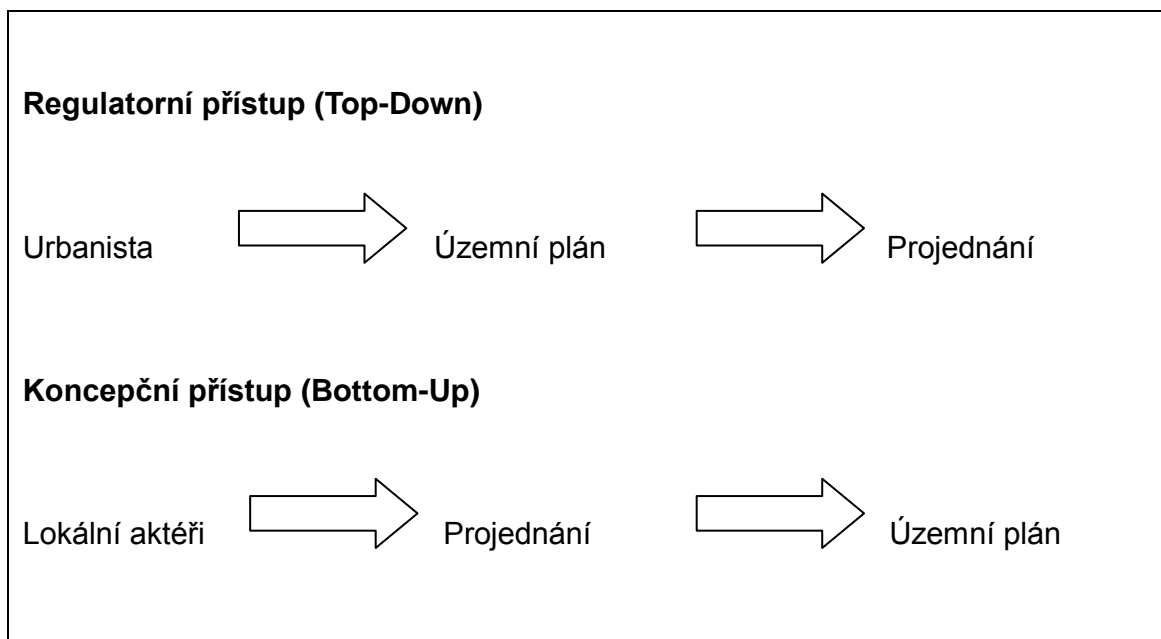
Regulatorní přístup má již dlouhou historii, jelikož byl ve vyspělých zemích uplatňován už v 60. letech (Berke 2002). U nás byl a stále ještě je uplatňován od 90. let. Nejspíše vzhledem ke zvyšující se roli jednotlivce ve společnosti a většímu důrazu na lidská práva v 70. letech došlo podle Berkeho (2002) k uplatňování spíše koncepčního přístupu k územnímu plánování. Tento přístup je nadále častěji uplatňován a v 90. letech téměř úplně vytlačuje regulatorní přístup.

První regulatorní přístup k územnímu plánování je Berkem (2002) definován jako přístup, kdy určitý plánovač (urbanista) relativně objektivně zhodnotí podmínky a předpoklady rozvoje určitého území a navrhne pro tuto lokalitu směr dalšího rozvoje. Tento přístup nepracuje s konceptem participace, konceptem důvěry a spolupráce a nevede ani k posilování důvěry mezi hlavními aktéry rozvoje daného území (Perlín 2016). Je to pouze regulační nástroj územního plánování. V podstatě se jedná o koncept Top-Down, kdy určitý odborník, nejčastěji urbanista, vytvoří návrh koncepce územního plánu, ta je následně diskutována s další veřejností a dalšími aktéry a zájemci o rozvoj území, kteří ji buď mohou přijmout, nebo navrhnout malé a bezvýznamné změny. Výsledkem této diskuse bývá většinou pasivita veřejnosti (Perlín 2016).

Druhý koncepční přístup je založen na významné roli veřejnosti v přípravě územního plánu, vychází z toho, že územní plán je dohoda o využití území (Perlín 2016). Již autoři Sayer a kol. (2015) poukazují na význam místních obyvatel pro zajištění lepšího poznání místní reality v území, a tudíž snadnější stanovení koncepce území. V podstatě se jedná o koncept Bottom-Up, kdy nejprve dojde k diskusi lokálních aktérů, představitelů veřejného života, lokálních politiků a dalších místních aktérů, kteří se snaží o nalezení obecné shody, hledání konsenzu nad možnostmi a směry budoucího rozvoje území a až na základě této společné

diskuze vznikne návrh územního plánu, který stanovuje novou koncepci území (Perlín 2016). Tento přístup je založen na schopnosti spolupráce jednotlivých aktérů, která je důležitým faktorem k ovlivnění pozitivního rozvoje území. Oba tyto přístupy jsou pro lepší porozumění graficky znázorněny v obrázku č. 2.

Obrázek č. 2: Schéma postupu přípravy územního plánu na základě regulatorního a koncepčního přístupu



Zdroj: Perlín (2016), vlastní zpracování.

V dnešní době je převažující trend přechodu od regulatorního ke koncepčnímu přístupu. V tomto případě je ale důležitá podmínka spoluúčasti významných lokálních aktérů, bez kterých není možné realizovat správnou koncepci rozvoje území. Tento trend je patrný také v České republice, kde přechod ke spíše koncepčnímu přístupu souvisí s přijetím nového stavebního zákona v roce 2006 (Perlín 2016). Stejný autor také tvrdí, že volnější přístup pro formování názoru o budoucím využití území a zapojení poměrně širokého okruhu místních aktérů do diskuze nad návrhem územního plánu umožňuje na jednu stranu širší shodu nad hlavními závěry, ale na druhou stranu činí obtížnějším jakýkoliv legislativní přezkum, a to jak z formálního, tak i věcného hlediska. Z toho důvodu se tak může příprava a projednání územního plánu stát výrazně samosprávnou činností a role

orgánů státu jako kontrolních a přezkumných mechanismů se výrazně snižuje a redukuje na hodnocení naplňování koncepce.

2.3.6 Vývoj územního plánování po roce 1989

Z historického hlediska byl právě rok 1989 důležitým mezníkem změn v územním plánování v České republice. V tomto roce došlo krom politických změn i k postupnému narovnávání vlastnických vztahů (Pavlíček, Zemánek 2011). Zaniklo centrální plánování spolu s řízenou ekonomikou, a podle Maiera (2004) tak územní plánování ztratilo svého „silnějšího bratra“. Následovala obnova obecního zřízení a oddělování státní správy a samosprávy. Konkrétně činnost územního plánování stát v přenesené působnosti přesunul na pověřené obecní úřady. Celkově, jak uvádí Bouckaert, Nakrošis, Němec (2011), jsou změny v organizaci veřejné správy patrné ve všech zemích střední a východní Evropy. Patrné jsou především nové a rozdílné trajektorie těchto změn, které jsou charakteristické právě odlišnou rychlostí provedení. Po celá 90. léta probíhají v České republice změny v legislativě územního plánování, a to formou novelizací. Pavlíček a Zemánek (2011) uvádějí, že Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu musel být od roku 1990 23x novelizován v souladu s celkovými úpravami právního prostředí v České republice. Zásadní byla novela z roku 1998, která umožnila obcím pořizovat územně plánovací dokumentace obcí a jejich částí a byl tak završen proces odstátňování místního územního plánování (Maier 2004). Při rekonstrukcích některých oblastí měst, kterých se často účastní společně soukromý i veřejný sektor, se v 90. letech objevují první snahy o koordinaci územního rozvoje pomocí zapojení některých prvků regulace (Kezhman 2010). Pro tuto dobu je typický významný nárůst zasahování veřejnosti do procesu plánování, a to především nejvíce do těch částí plánů, které občané považují za nežádoucí (Maier 2004). Autor také vyzdvihuje občanské iniciativy v menších městech, které se začínají na plánování aktivně podílet. Spolu se vznikem krajů v roce 2001 probíhá již v roce 2000 další novelizace, která přenáší zodpovědnost za územní plánování velkých územních celků z Ministerstva pro místní rozvoj ČR právě na kraje.

Po třiceti letech byl v roce 2006 starý zákon nahrazen zákonem novým o

územním plánování a stavebním řádu, tzv. Stavební zákon č. 183/2006 Sb. V oblasti územního plánování lze za největší změny v tomto zákoně považovat nový obsah a funkce nástrojů územního plánování, zavedení územně plánovací informace, diferenciací procesních postupů v zastavěném a nezastavěném území, zjednodušené územní řízení, územní souhlas (u bezkonfliktních staveb) v rozhodnutí o změně stavby a o změně stavby na využití území (Pavlíček, Zemánek 2011).

V dnešní době můžeme v územním plánování pozorovat náznaky spolupráce veřejného a státního sektoru, územní plán slouží spíše jako regulace funkčního využití území než jako návrh jednotlivých investičních projektů. Z hlediska urbanismu je důležitým počínem vznik tzv. veřejného prostoru jakožto nového typu území v územním plánování i územně plánovací dokumentaci. Dalším trendem současnosti je změna funkčního využití spousty ploch intravilánu a extravilánu města. Je to spojeno s novými projevy dekoncentrace bydlení a dalších funkcí (Kezhman 2010).

2.4 Územní plán

Územní plán je hlavním rozvojovým dokumentem obcí, který stanovuje základní koncepci rozvoje území obce. Vymezuje podmínky funkčního využití jednotlivých ploch, podle kterých se v následujících letech rozhoduje o konkrétních investičních záměrech výstavby či přestavby. Konkrétně vymezuje zastavěná území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření, plochy pro územní rezervy a dále také řeší koncepci dopravní a technické infrastruktury nebo například také koncepci využití krajiny (UUR 2013).

Územní plán je zpracováván vždy pro celé správní území obce. Jeho pořizovatelem je úřad obce a schvaluje a vydává ho zastupitelstvo obce. Obsah ÚP je vždy přesně definován zákonem a vyhláškami. Každý platný ÚP musí obsahovat dvě základní části, a to výkresovou a textovou část. Je ze zákona dané, že v koncepci daného ÚP se musí vždy rozvíjet záměry a cíle v souladu s nadřazenými zásadami ZÚR a PÚR. Občasné bývá na území obce zpracováván také Regulační

plán, který má za úkol určovat přesnější podmínky využití ploch. Ten je ale vypracován jen zřídka, a proto je ÚP pro obec tím nejdůležitějším dokumentem, co se týče rozvoje a uspořádání konceptu obce.

2.4.1 Funkční celky vs. funkční plochy

Jak již bylo zmíněno, ÚP stanovuje funkční využití území. Neznaменá to ale, že řeší také majetkové, či jiné závazky v území. K vymezení dochází prostřednictvím buď funkčních celků, nebo funkčních ploch. Základní rozdíl je v míře podrobnosti a regulace. Funkční celek Perlín (2015a) definuje jako ucelený urbanistický útvar s jednou hlavní funkcí a s dalšími menšími přípustnými funkcemi. Jako příklad autor uvádí příklad panelového sídliště, jehož součástí je také obchodní centrum, školka, škola nebo třeba kino. Na rozdíl od funkčních ploch se jedná o jedinečný typ území, ve kterém se nachází hned několik funkcí najednou. Funkční plochu Perlín (2015a) stanovuje jako plochu, ve které se nachází pouze jedna funkce a při spojení těchto jednotlivých ploch v řešeném území vznikne mozaika funkčních ploch ve městě. Na příkladu sídliště jsou jako funkční plochy brány konkrétní panelové domy, obchodní centrum, školka a škola nebo třeba dětské hřiště. K funkčním plochám nebo k funkčním celkům jsou v každé dokumentaci ÚP stanoveny regulativy. Ty jsou pro funkční využití celků stanoveny spíše méně podrobně, na rozdíl od funkčních ploch, u kterých jsou regulativy detailně rozepsány.

Od 1.1.2013 vyšla v platnost novela stavebního zákona, ve které jsou daná jasná pravidla podrobnosti regulativ v územním plánu a regulačním plánu. Staré územní plány totiž často obsahují velmi detailní regulativy pro zástavbu, jako například sklony a tvary střech, výšky říms, směry hřebenů střech, stavební čáry, vzdálenost staveb k hranicím pozemků a jiným stavbám apod. Podle nové vyhlášky ale tyto regulativy patří do regulačního plánu, v územním plánu je řešeno pouze výšková zástavba, charakter a struktura zástavby (Kindl 2016). Právě příliš podrobné regulativy v ÚP města Sušice byly také jedním z důvodů, proč byl v roce 2014 pořízen nový ÚP.

Dobrym příkladem pro vysvětlení rozdílu v chápání míry regulace funkčního

využití ÚP je hlavní město Praha. Od roku 2000 je zde totiž funkční využití vymezeno prostřednictvím funkčních ploch. Ale v současné době je připravován nový územní plán, ve kterém je funkční využití města vymezováno na základě funkčních celků.

2.4.2 Limity využití území

Každý územní plán obsahuje nejen regulativy, které stanovují funkční nebo prostorové omezení činností a také vymezují přípustné funkce ve vymezeném území, ale také limity využití území. Tyto limity vyplývají z právního prostředí a jsou stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. definovány jako *„omezení změn v území z důvodu ochrany veřejných zájmů, vyplývajících z právních předpisů nebo stanovených na základě zvláštních právních předpisů nebo vyplývajících z vlastností území“*. Limity jsou zákonem stanovená omezení, která musí být v ÚP respektována. Na rozdíl od regulativů nejsou v ÚP vytvářena, ale ÚP je pouze přebírá z jiných právních předpisů. Limity vznikly z důvodu ochrany zdraví lidí, životního prostředí nebo také kvůli vymezení obecných podmínek výstavby a ostatních aktivit člověka (UUR 2015). Limity využití území jsou vlastně jakousi hranicí nebo překážkou pro jakékoliv využití určitého území, a to hranicí opravdu nepřekročitelnou (Hyvnar, Rohrerová a kol. 2016). Typickým příkladem Limitů jsou ochranná pásma jako například vedení elektrického napětí, dopravní komunikace nebo blízkost vodních a přírodních zdrojů.

V České republice byla pro účastníky procesu ÚPN, pro snadnější orientaci v obecně platných právních předpisech, vytvořena Internetová příručka Limity využití území. První tištěné vydání této příručky vyšlo již v roce 1995, nyní je aktualizována dvakrát ročně vždy v únoru a srpnu (UUR 2015). Je volně dostupná na webových stránkách Ústavu územního rozvoje. Limity jsou zde pro lepší orientaci roztrženy do tří kategorií, a to na limity intervalové (interval přípustných hodnot ukazatele využití území), limity vyjádřené jako příkazy a zákazy a předběžné správní podmínky pro návrh využití území v územně plánovací dokumentaci, jako například nezbytné stanovisko správního nebo dotčeného orgánu (Hyvnar, Rohrerová a kol. 2016).

2.4.3 Zastavěná, zastavitelná území a plochy přestavby

Problematika zastavěného a zastavitelného území spolu s plochami přestavby je základním tématem, na kterém bude výzkum v této práci zaměřen. Proto je nutné definovat tyto pojmy. Zastavěné území je vymezené ÚP nebo postupem stavebního zákona (Zákon č. 183/2006 Sb.). Pokud obec nemá takto vymezené zastavěné území, je zastavěné území bráno jako intravilán, který byl definován k 1. září 1996 (Zákon č. 183/2006 Sb.). Naopak nezastavěná území jsou pozemky, které nejsou zahrnuty jak do zastavěného území, tak ani do zastavitelných ploch, a pokud obec nemá vydaný platný ÚP, tak je zde nezastavitelné území definováno jako území, které nelze zastavět (Zákon č. 183/2006 Sb.). Souhrnně lze říci, že vymezení zastavěného území slouží jako nástroj k ochraně nezastavěného území před jeho neodůvodněnou přeměnou na území zastavěné, k hospodárnému využívání zastavěného území a k ochraně nezastavitelných pozemků uvnitř zastavěného území (MMR 2009).

Zastavitelná plocha je ve Stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., § 2 definována jako „*plocha vymezená k zastavění v územním plánu*“. Jsou to tedy plochy v ÚP, jež slouží k nové výstavbě. Tyto plochy se vždy vymezují na základě několika kritérií, a to jak s ohledem na potenciál rozvoje území, tak i míru využití zastavěného území (Zákon č. 183/2006 Sb.). Nové plochy zastavitelného území mohou být vymezeny změnou v ÚP pouze na základě prokázání nemožnosti využití již vymezených zastavitelných ploch a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (Zákon č. 183/2006 Sb.). Tuto změnu provádí pořizovatel ÚP. Jak udává MMR (2013), vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch je proces velice náročný po odborné stránce a vyžaduje podrobnou znalost poměrů v území, potřeb obce a budoucích předpokladů jejího rozvoje. Proto je důležité, aby toto vyhodnocení zpracovával pořizovatel ÚP ve spolupráci s projektantem a již od fáze podání návrhu zadání je povinností pořizovatele spolupracovat také s určeným zastupitelem. Vyhodnocení budoucího rozvoje obce je nutné kvantifikovat. Z tohoto hlediska je nejčastějším postupem sestavení prognózy na základě vývoje počtu obyvatel obce, která odráží jeho rozvojové možnosti (Poledník, Kadlecová, Hadlač 2010). V ÚP dochází k vymezení zastavitelných ploch buď na základě minimálního rozvoje, kdy dojde k vymezení pouze několika ploch, kdy jejich množství je určeno

na základě očekávaného rozvoje obce, nebo dojde vymezení všech vhodných ploch k zastavění. Výsledkem takového přístupu k vymezování nových zastavitelných ploch může být „urban sprawl“. Tento pojem Hnilička (2005) vysvětluje jako formu suburbanizace. Jedná se o neřízené a nepromyšlené rozlézání zástavby do volné krajiny. Celkově lze jen těžko říci, jak velké množství zastavitelných ploch je potřeba pro zajištění rozvoje obce. Je ale jasné, že k vymezování nových zastavitelných ploch je potřeba přistupovat s velkou opatrností. Jak uvádí Poledník, Kadlecová, Hadlač (2010) ve své studii, tak současná nabídka nových zastavitelných ploch v územních plánech obcí výrazně převyšuje očekávané potřeby obcí. Důležité je také nezanedbat správnou lokalizaci zastavitelných ploch, aby docházelo ke smysluplnému a návaznému rozvoji obce a zajistit tak dobré podmínky pro místní obyvatele. Dokonce i autorky Navrátilová a Rozmanová (2015) poukazují na důležitost funkčního a prostorového uspořádání zastavitelného a nezastavitelného území pro uskutečnění základních sociálních, ekonomických a ekologických funkcí města.

Plochy přestavby tvoří neméně důležitou část v ÚP obce. Tyto plochy jsou vymezeny jako „*plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*“ (Zákon č. 183/2006 Sb.). Jednoduše řečeno se jedná o plochy v ÚP, které jsou určeny k proměně. Převážně se jedná o staré a chátrající plochy, které byly opuštěny a vyžadují tak nalezení nového funkčního využití. Příkladem ploch přestavby mohou být staré a již zaniklé průmyslové areály, které se dříve nacházely na okraji obce, vzhledem ale k jejímu růstu se nyní nachází uvnitř intravilánu.

2.4.4 Změny v ÚP

Vzhledem k neustále probíhajícím proměnám v území nebo v předpokládaném vývoji umožňuje stavební zákon pořídit změny v ÚP. Neplatí tedy to, že by se s nově schváleným ÚP již nedalo nic dělat. Dokonce má zastupitelstvo obce povinnost každé 4 roky od vydání ÚP vypracovat zprávu o uplatňování daného plánu. Při zjištění nedostatků v ÚP mohou být na základě této zprávy stanoveny pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP. V tomto dokumentu se například hodnotí nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Jednoduše řečeno výstupem této zprávy je zhodnocení ÚP (Jarmič, Zahumenská 2010). Podnět pro změnu ÚP může být ale také kdykoliv podán ostatními účastníky územního plánování (orgány veřejné správy, občan obce, investor, vlastník nemovitosti na území obce). Jak je uvedeno v zákoně č. 183/2006 Sb. proces vypracování změny ÚP je téměř totožný s procesem pořízení. Náklady spojené s pořízením ÚP nebo jeho změn ve většině případech hradí obec, pokud je ale pořízení změny v ÚP vyvoláno ostatními účastníky územního plánování, může obec podmínit pořízení této změny částečnou nebo úplnou úhradou nákladů spojených s procesem vypracování změny v ÚP (UUR 2013). Teoreticky je tedy možné dosáhnout změny v ÚP minimálně jednou za čtyři roky, ve skutečnosti to bývá ale spíše častěji, především u větších měst (Jarmič, Zahumenská 2010). Po každé změně ÚP musí pořizovatel zajistit nové vyhotovení úplného znění ÚP. Textová část musí být vyhotovena celá a u grafické části se vyhotoví pouze výkresy, kterých se změna týká (UUR 2013).

Důvodem vypracování změn v ÚP může být hned několik. Příčinou mohou být důvody vycházející z výše zmíněné zprávy o uplatňování ÚP nebo z důvodu vymezení dalších rozvojových ploch, jako jsou zastavitelné plochy a plochy přestavby. Takto vyvolaný podnět ke změně ÚP je popsán již v kapitole Zastavěná, zastavitelná území a plochy přestavby. Pokud ale návrh změny vyplývající ze zprávy o uplatňování ÚP podstatně ovlivňuje koncepci daného územního plánu, je možné podat návrh na pořízení celého nového ÚP (Fialová, Tunka 2013).

Jednoduše řečeno, aktualizace územního plánu neznamena změnu základní koncepce územního plánu obce, ale pouze posouzení vlivu nového investičního záměru na danou dílčí lokalitu, popřípadě posouzení rozšíření dílčí lokality o nové území v případě souhlasné funkce.

2.5 Územní plánování v Evropském kontextu

Vzhledem k odlišným historickým, kulturním či socioekonomickým aspektům, docházelo k vývoji územního plánování napříč Evropou zcela odlišně. Proto v každé zemi EU zahrnuje pojem „územní plánování“ vždy trochu něco jiného. Z toho důvodu byl Evropskou komisí zaveden termín Spatial planning, který v překladu znamená prostorové plánování (Lubojacký 2008). Tento termín v sobě spojuje problematiku územního plánování a regionálního rozvoje, avšak u nás není příliš často používán.

Od vstupu České republiky do EU je naše země jako členský stát zapojen do procesu územního plánování i v evropském měřítku. Je nutné ale zdůraznit, že toto propojení na nadnárodním měřítku existovalo částečně již před vstupem ČR do EU. Již 4. října 1993 totiž Česká republika potvrdila závazným podpisem Evropské dohody připojení naší země k Evropským společenstvím a jejich členským státům. Tato dohoda byla uzavřena v Lucemburku a v platnost vyšla 1. února 1995. Česká republika se již v této dohodě zavázala ke spolupráci v oblasti územního plánování včetně stavebního a urbanistického plánování, v oblasti regionálního rozvoje, životního prostředí, v oblasti průmyslové spolupráce nebo v oblastech zemědělství, průmyslu či podpory a ochrany investic a mnoha dalších oborech. (Pítrová 2002)

Po dlouhou dobu nebyly známy žádné významné příklady přeshraniční spolupráce v oblasti územního plánování v rámci EU. To ale neznamená, že by tato spolupráce vůbec neexistovala. Existuje, ale pouze ve formě formálních společných pracovních skupin, které komunikují při přípravě nástrojů pro hraniční oblasti se statutárními orgány územního plánování jednotlivých zemí (Bína 2000).

V rámci Evropské unie neexistuje jednotná politika územního rozvoje, ale jak již bylo zmíněno, pokouší se o koordinaci a propojení národních politik územního plánování jednotlivých členských zemí. Prozatím vznikají pouze dokumenty teoretického charakteru, které určují hlavní principy a přístupy k přeshraniční spolupráci v územním plánování. Jak uvádí Bína (2000), můžeme tyto přístupy rozdělit na tři základní typy: 1. neinstitucionalizovanou spolupráci, 2. formální spolupráci a 3. společné rozhodování. V prvním případě se jedná o neformální spolupráci založenou na výměně informací, plánů a dalších záležitostí

přes hranice, a tudíž ne na společném rozhodování. Tato forma spolupráce je až na pár výjimek zavedena téměř u všech zemí v Evropě, dokonce mezi Německem a Nizozemím tato spolupráce funguje již od padesátých let. Druhý přístup k přeshraniční spolupráci v územním plánování je charakterizován již výše zmíněnými formálními pracovními skupinami nebo výbory. Například mezi Spojeným královstvím, Francií a Belgií vznikla pracovní skupina pro strategické plánování a infrastrukturu, která byla vytvořena za účelem řešení a srovnávání stávající situace a záležitostí, problémů a změn, které jsou v daném Euroregionu. Třetí a také poslední přístup je ze všech tří ten nejzávažnější. Zahrnuje kolektivní rozhodování na základě společné práce a přijetí společných zásad a směrnic. Jako dobrý příklad je možno uvést spolupráci mezi Dánskem a Švédskem, kdy na základě iniciativ místních politiků došlo ke vzniku mezinárodní kooperace (Bína 2000).

Jedním z prvních dokumentů řešící komplexně společnou přeshraniční spolupráci v územním plánování byly Evropské perspektivy územního rozvoje z roku 1999. Na něž navázala první Územní agenda EU, přijatá v roce 2007. Nyní je však platný nový dokument, který byl přijat v roce 2011 a platí až do roku 2020. Tento dokument představuje strategický rámec pro vymezení priorit územního rozvoje EU v současném programovém období 2014+ (MMR). Zároveň, jak říká Sosvorová (2011), je hlavním cílem tohoto dokumentu podpora snadnějšího a rychlejšího začlenění územní dimenze do politiky soudržnosti a také realizace cílů strategie Evropa 2020 prostřednictvím užití územní dimenze. Agenda 2020 udává jako své hlavní priority v územním rozvoji EU následující body: 1. posílit polycentrický rozvoj a inovace díky vytváření sítí městských regionů a měst, 2. je zapotřebí nových forem spravování území a partnerství venkovských a městských oblastí, 3. podpora regionálních seskupení (klastry), která posilují hospodářskou soutěž a inovace v Evropě, 4. podpora posílení a rozšíření transevropských sítí, 5. podpora transevropského řízení rizik včetně dopadů změny klimatu, 6. požadavek na posílení ekologických struktur a kulturních zdrojů jako přidané hodnoty pro rozvoj (Územní agenda EU 2020). Samotná příprava tohoto dokumentu byla dlouhodobým procesem, do kterého byla zapojena celá řada subjektů, a přípravné práce probíhaly na půdě několika pracovních skupin, ve kterých měla své zastoupení dokonce i Česká republika (Sosvorová 2011). Autorka také uvádí, že pro naplnění cílů tohoto dokumentu i je potřebná podpora na úrovni jednotlivých

členských států. Státy jsou seznámeny s územními specifiky svého konkrétního regionu a mohou tak nejlépe začlenit principy územní soudržnosti do svých politik a podpořit realizaci cílů Územní agendy EU 2020 pomocí využití příslušných nástrojů a aktivit.

V dnešní době, a to především díky rozvoji transevropských sítí a na popud EU, je patrná zvyšující se intenzita zájmu o přeshraniční spolupráci v otázkách územního plánování. Například ve Finsku hrají významnou roli regionální výbory v externích vztazích s Ruskem nebo v Belgii, Francii a Nizozemí zase existuje přeshraniční spolupráce s ohledem na rozvoj již zmíněných transevropských sítí. (Bína 2000).

2.5.1 Tradice a nové přístupy v územním plánování

Přístupy k územnímu plánování se na úrovni EU mezi jednotlivými zeměmi dosti odlišují. Spojuje je především poznání důležitosti a potřeby určité plánovací politiky, která řeší využívání pozemků v souvislosti s širším sociálním a ekonomickým kontextem. Existuje více typů plánovacích systémů. Některé z nich se více zaměřují na sociální a ekonomické plánování, jiné jsou zase orientovány spíše na samotné využití ploch. Dalším kritériem je intenzita zapojení soukromého nebo veřejného sektoru. Jak uvádí Řezáč (2014), tak ve většině zemí EU, kde je silný vliv veřejných investic, je patrná přímá vazba mezi plánem a jeho realizací. Autor také uvádí, že v zemích jako je Řecko, Španělsko nebo Velká Británie, kde je podíl veřejného sektoru malý, plní územní plánování spíše funkci pobídky a regulace pro soukromý sektor.

V rámci studie regionálního rozvoje vypracovala Evropská komise dokument *The EU Compendium of Spatial Planning Systems and Policies* (1997), ve kterém jsou přehledně rozpracovány čtyři hlavní tradice přístupů k územnímu plánování v EU. Tyto přístupy byly definovány na základě povahy soustavy právních předpisů a vyzrálosti a úplnosti systému. První z těchto přístupů převažuje ve Francii a částečně také v Portugalsku, jedná se o přístup regionálně hospodářský. Hlavní roli v tomto přístupu má centrální vláda, která ovlivňuje rozdělení investic a vyvažuje tak nerovnosti v zaměstnanosti, bohatství a sociálních podmínkách mezi

jednotlivými regiony státu. Dalším je přístup Všeobecně integrovaný, kde je územní plánování velice systematicky seřazené od celostátní po místní úroveň. U tohoto přístupu jsou často uplatňovány velké veřejné investice, z čehož plyne nutnost existence kvalitních institucí a mechanismů pro územní plánování. Příkladem tohoto přístupu jsou severské země, Německo, Rakousko a Nizozemsko. Třetí je tzv. urbanistický přístup. Jak již z názvu vyplývá, jedná se o přístup, u kterého je patrný velký vliv urbanismu a architektury a je zde kladen velký důraz na stavební řízení. Tento přístup se nejčastěji vyskytuje v zemích ve Středomoří, kde často existují přísné regulace v určitých zónách obce. Poslední přístup je charakterizován v souvislosti s využitím území. Jedná se především o kontrolu funkčního využití nebo jeho změnu. Přístup je typický pro Velkou Británii, kde většinu práce vykonávají místní úřady a vláda pouze dohlíží na správnost jejich výkonu (Evropská komise 1997).

Celkově byl v Evropě dříve více upřednostňován přístup top-down, což znamená centralizované řízení územního rozvoje daného státu, avšak v dnešní době se stále více států přiklání k přístupu bottom-up, který znamená, že plánování rozvoje probíhá od menších územních jednotek (samospráv). Ve skutečnosti ale většinou dochází k užívání kombinace obou přístupů (Perlín 2015b).

Jak říká Maier (2004), veškeré problémy plánování, vzhledem ke globalizaci, už nejsou jen lokálního charakteru. Navíc díky moderním komunikačním systémům jsou také více dynamické. Proto se odborníci v oblasti územního plánování snaží přistupovat komplexně k celému územně plánovacímu procesu. Další vývoj územního plánování se odvíjí od aktuálních výzev územního plánování, které souvisejí s problémy sociálními a problémy životního prostředí. Reaguje samozřejmě také na změny v politické nebo ekonomické situaci.

Autoři Newman a Thornley (1996) ve své knize *Urban Planning In Europe* v závěru zmiňují 4 hlavní současné trendy v územním plánování evropských měst. Prvním z nich je fragmentace zodpovědnosti za plánovací proces, ve kterém popisují existenci rozdílné úrovně decentralizace plánovacího procesu v různých zemích Evropy. Typickým rysem je rozdělené rozhodování veřejného, polo-veřejného a soukromého sektoru, což vede k nepřehlednému procesu plánování. V takovém případě, pokud dojde k nedostatku financí lokálních úřadů, vede to k přebírání zodpovědnosti centrálními vládami. Druhou oblastí je územní plánování

a ekonomický rozvoj. Současným trendem v územním plánování je větší zapojení soukromého sektoru v procesu plánování. Na jednu stranu se města snaží o přilákání soukromých subjektů, které mají dostatečný kapitál pro investice, ale na druhou stranu nadřazené orgány se zase snaží regulovat růst pomocí vytváření strategií. Třetím vyzorovaným trendem je nově zapojení sociálních otázek a ochrana životního prostředí. Zde autoři kladou důraz na podřadnou roli sociální otázky v územním plánování a na problematiku odtržení územního plánování a sociální politiky EU. V celé EU lze sledovat vzrůst environmentálního myšlení a politického vlivu zelených stran na ekonomiku a řízení měst. Posledním patrným trendem je prosazování a zodpovědnost za územní plánování. Jsou snahy převedení části zodpovědnosti na soukromý sektor, který je do procesu rozhodování také zapojen. To však přináší problém zodpovědnosti za koncepci města, problém určení člověka, který bude za plánované aktivity zodpovědný. Navíc se významně projevuje střet mezi ekonomickou soutěží, institucionálními strukturami a politikou (Newman, Thornley 1996).

2.6 Geoinformační systémy v územním plánování

Vzhledem k tomu, že první část výzkumu bude vypracována v programu ArcGIS verze 10. od americké firmy ESRI, je nutné přiblížit problematiku Geoinformačních systémů (GIS) v souvislosti s územním plánováním.

GIS neboli Geografické Informační Systémy, v dnešní době spíše používané Geoinformační Systémy, jsou nástroje, které používají a zpracovávají údaje polohově vázané k povrchu Země. GIS je vhodný pro snadné a efektivní zpracování prostorových dat, dokáže řešit problematiku kombinace dotazů na vlastnosti objektů a zároveň na jejich polohu, ale především výstupem je přehledná mapa a ne pouze soubor tabulek a textů (Martínek, Kopačková, Štych, Bravený 2007). Jak udávají Balej a Raška (2012), uživatele GIS lze rozdělit do dvou skupin, a to na operátory, tím jsou myšleni kartografové či geoinformatiči, a na koncového uživatele, což mohou být například územní plánovači, stavební technici, architekti, dopravní inženýři, podnikatelé a mnoho dalších.

V dnešní době je na trhu hned několik GIS softwarů. Některé z nich jsou volně stažitelné (ArcGIS Explorer nebo QUANTUM GIS). Další možností volně přístupného geoinformačního softwaru je online verze ArcGISu, která je volně přístupná kdekoliv po internetu. Její funkce jsou však oproti softwarům s vysokými pořizovacími náklady značně omezené (ESRI 2015).

Jak již bylo zmíněno, pro účely této práce bude konkrétně využit komerční program ArcGIS verze 10. Program je produktem americké firmy ESRI, která sídlí v Kalifornii v Redlands (ESRI 2015). Kompletní softwarová GIS platforma obsahuje: profesionální desktop GIS pro tvorbu, editaci, správu, analýzu a vizualizaci geografických informací, geografickou databázi pro uložení a správu všech geografických objektů, webové prostředí GIS serveru pro distribuovanou správu, analýzu, sdílení a využití geografických informací. Dále také sadu softwarových komponentů pro vytvoření jakékoli aplikace GIS a začlenění těchto aplikací do různých prostředí a technologií, řešení pro mobilní aplikace umožňující využít GIS v terénu, otevřenou architekturu založenou na standardech a také možnost využívat síť snímacích zařízení zaznamenávajících informace v časové řadě (arcdata 2014).

Konkrétně v územním plánování jsou GIS využívány pro velkou škálu územních analýz a rozborů. Především v rámci přípravy územně plánovací dokumentace jsou prováděny různé vyhledávací analýzy (Čtyřoký 2008). Jak říká sám Šmída (2008), v posledních letech je významný rostoucí trend důležitosti sdílení a prezentace dat na webovém rozhraní. Prezentace ÚPD či ÚPP v prostředí internetu jsou jedinečnou příležitostí pro zpřístupnění mapových a datových podkladů širokému spektru uživatelů či samotné veřejnosti, což kladně působí nejen na zvýšení informovanosti o možnostech rozvoje území, ale zároveň to také přispívá k ekonomické aktivitě v území.

2.7 Popis zájmového území

V souvislosti s danou diplomovou prací bylo jako zájmové území zvoleno město Sušice. Toto město se nachází na jižním cípu Plzeňského kraje, jižně od bývalého okresního města Klatovy (viz obrázek č. 3). Město Sušice bývá také, vzhledem ke své blízkosti s NP Šumava, nazýváno Brána Šumavy. Leží ve výšce 465 m ve Svatoborské vrchovině, v údolí řeky Otavy. K 31.12 2015 zde žilo 11 130 obyvatel (ČSÚ 2016) a velikost správního území města je 4.564 ha. Od roku 2003 má město Sušice funkci obce s rozšířenou působností (ORP) spravující celkem 30 obcí a patří tak k příhraničním správním obvodům (Město Sušice 2016).

Obrázek č. 3: Mapa zájmového území



Zdroj: ArcČR 500.

Vznik města se datuje již do 11. – 12. století, kdy toto město založili rýžovníci zlata. Důležitým historickým mezníkem pro vývoj města se stal rok 1273, kdy Sušici získal z bavorských rukou Přemysl Otakar II. a stala se tak královským městem (Retour 2014). V husitských dobách patřilo město k významným centrům tábořských měst. Po skončení těchto válek se v Sušici rozrostl obchod s Bavorskem, kdy sušičtí vyváželi obilí a chmel a slad a naopak po stejné stezce z Bavorska putovalo bílé zlato a sůl. To mělo za následek, že obchodníci v Sušici bohatli, a tudíž stavěli nové domy. Bohužel za třicetileté války bylo město souženo několika požáry a bylo tak ve velkém úpadku. Nový rozkvět města nastal až v 19. Století, a to především díky vzniku sirkařství, kdy Vojtěch Scheinost nechal na okraji města postavit největší a světově proslulý podnik SOLO Sušice, a. s. (Retour 2014).

Co se týče územního rozložení města, tak to se od dob založení nikterak výrazně nezměnilo. Náměstí mělo vždy obdélníkový tvar, na který navazovala hlavní ulice podél řeky Otavy ve směru bývalé cesty k Práchni, dnes ve směru na Klatovy či Horažďovice. Dřívější architektonický ráz města byl výrazně měněn jen díky požárům a především velkým požárem z roku 1707, který zasáhl téměř celé město.

Pro lepší představení řešeného území je nutné se podrobněji seznámit s jednotlivými charakteristikami týkajícími se obyvatel města Sušice. Jak již bylo zmíněno, aktuálně žije v Sušici 11130 obyvatel (31. 12. 2015), z toho je 5343 mužů a 5787 žen (ČSÚ 2016). Obyvatelé ve věku 15 – 64 let tvoří přibližně 2/3 z celkového počtu obyvatel města, což odpovídá průměru ČRZ údajů za rok 2015 vyplývá záporný celkový přírůstek počtu obyvatel, což znamená, že vystěhovalí převažují nad přistěhovalými. Za stejný rok bylo také zjištěno, že se zde nachází 2486 registrovaných podniků, z toho 2100 tvoří fyzické osoby a 386 právnické osoby. Nejvíce podnikatelských subjektů se nachází v odvětví velkoobchod a maloobchod. Další významný podíl podnikatelských subjektů je patrný v odvětví průmysl, stavebnictví, profesní, vědecké a technické činnosti a ubytování a stravování (ČSÚ 2016).

3 Hypotézy

Na základě důkladného prozkoumání dostupné literatury týkající se problematiky územního plánování, konkrétně zaměřené na hodnocení změn zastavitelného území v územním plánu města Sušice mezi lety 1999 – 2014/2015, byly vypracovány následující hypotézy.

Rok 1989 byl celkově pro Českou republiku významným mezníkem v historii. V tomto roce došlo krom významných politických změn i k postupnému narovnávání vlastnických vztahů (Pavlíček, Zemánek 2011). Došlo k odklonu od centrálního plánování a k oddělení státní správy a samosprávy. Jak uvádí Bouckaert, Narošis, Němec (2011) jsou tyto změny v organizaci veřejné správy patrné ve všech zemích střední a východní Evropy.

Už Berke (2002) uvádí, že již od 70. let docházelo k většímu zapojování soukromého sektoru do územního plánování, a to nejspíše z důvodu zvyšující se role jednotlivce ve společnosti a vzhledem k většímu důrazu na lidská práva. Také Newman a Thornley (1996) uvádí, že oslabením pozice státu v rozhodování v územním plánování na lokální úrovni získali ekonomičtí aktéři silnější pozici v rozhodování místní samosprávy. Tudíž autoři tvrdí, že se bude rozšiřovat větší zapojení zájmů soukromého sektoru do řízení místní samosprávy obce. Na základě těchto tvrzení byla stanovena první hypotéza:

Hlavním důvodem vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby nebo jejich změna funkčního využití v územním plánu města Sušice byly aktuální zájmy soukromého sektoru (investoři a developeři, vlastníci pozemků).

Aktuální stavební zákon č. 183/2006 Sb. uvádí, že se další nové zastavitelné plochy v území mohou vymezovat pouze tehdy, pokud dojde k vyčerpání stávajících zastavitelných ploch nebo k prokázání nemožnosti využití těchto již vymezených zastavitelných ploch. Teoreticky by tedy nové zastavitelné

plochy měly být vymezovány až po kompletním zastavění stávajících ploch. Otázkou je, zda to v praxi opravdu takto funguje. Problémem ale je, že od 90. let byly vymezovány v ÚP všechny potenciální plochy pro výstavbu jako zastavitelné území (Perlín 2015a). Podobně i Maier (2012) uvádí, že obce již dříve vymezovaly stále další a další zastavitelné plochy bez ohledu na jejich vyčerpání a vytvořily tak ideální podmínky pro nekoordinovaný rozvoj zástavby. Výsledkem takového přístupu k rozvoji území obce může být „urban sprawl“. K vymezování nových zastavitelných ploch nedochází pouze z důvodu rozvoje obce, ale také na základě podnětu od soukromých vlastníků konkrétních pozemků, kterým jde o maximalizaci zisku z vlastnictví pozemků (Ouředníček a kol. 2008). Na základě těchto tvrzení byla stanovena druhá hypotéza:

K vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚP města Sušice docházelo přesto, že kapacita stávajících zastavitelných ploch ještě nebyla zcela vyčerpána.

Poslední stanovená hypotéza se týká nejdynamičtější vymezovaného funkčního využití v územním plánu. V tomto ohledu je na jasně vedoucí pozici především funkce bydlení a potom také výroby (Maier 1993). Autor hodnotí tyto dvě funkce využití území jako nejčastěji se rozvíjející na území obce. Podobně Jirásek (2014) uvádí, že v problematice územního plánování a urbanismu je bydlení nejdůležitější a nejdynamičtější se rozvíjející funkcí na území obce.

Nejčastěji jsou v ÚP města Sušice nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkčním využitím bydlení a výroba.

Následující metodická část diplomové práce je sestavena tak, aby na základě zpracování dat bylo možné z výsledků tohoto zpracování možné potvrdit nebo vyvrátit tyto předem stanovené hypotézy.

4 Metodika

Pro splnění cílů a zodpovězení výzkumných otázek dané diplomové práce byly použity dvě výzkumné metody. První z nich je analýza vývoje změn zastavitelného území a ploch přestavby mezi lety 1999 – 2014/2015 ve městě Sušice. Data pro tuto analýzu byla získána od Městského úřadu města Sušice (ÚP), Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ortofoto). Na základě výsledků této analýzy byly realizovány strukturované rozhovory s vybranými respondenty. Respondenti byli vybráni na základě možnosti přímého ovlivnění ÚP nebo jeho dílčích změn.

4.1 Data a podkladové materiály

Hlavním zdrojem dat pro hodnocení změn v ÚP města Sušice byly ÚP z roku 1999 a 2014. Oba tyto plány poskytl ke zpracování Městský úřad Sušice. Územnímu plánu z roku 1999 předcházela Směrný územní plán města Sušice z roku 1975, který byl usnesením městského zastupitelstva zrušen k 10. listopadu 1998. Již v červnu 1996 ale vypsalo město Sušice ve spolupráci s Komorou českých architektů urbanistickou soutěž na zpracovatele Územního plánu sídelního útvaru. Nutnost vzniku nového ÚP souvisela se změnami politického, ekonomického a legislativního systému v ČR po roce 1989 (viz kapitola Vývoj územního plánování po roce 1989). V ÚP z roku 1999 byly přijaty celkem 3 změny ÚP. Na základě dalších požadavků na změny ÚP v rámci páté aktualizace a s ohledem na změnu stavebního zákona bylo rozhodnuto o vzniku nového územního plánu města Sušice. Při vyhodnocování požadavků na změnu ÚP v rámci páté aktualizace, tedy rozhodlo zastupitelstvo města dne 21. 4. 2010 nepožít další změnu ÚP č. 4, ale zaslané podněty pro změny řešit v novém ÚP Sušice. Celkem jsou tedy data změn ÚP hodnoceny za 5 časových období. Konkrétně se jedná o roky 1999, 2004, 2008, 2009 a 2014. Tyto roky odpovídají vzniku ÚP nebo jejich dílčích změn. Podrobné informace o ÚP a dílčích změnách jsou přehledně vypsány v tabulce č. 2. Za každé období je zde vypsán pořizovatel a oprávněná osoba pořizovatele a

firma zpracovatele s konkrétním projektantem. Z tabulky č. 2 vyplývá, že původní ÚP z roku 1999 vypracovala společnost Architektonické studio Hysek s.r.o. Jednotlivé změny tohoto ÚP zpracovával pokaždé stejný projektant Ing.arch Jaroslav Daněk z Projektového Ateliéru AD s.r.o. A až nový územní plán vypracovával zcela nový zpracovatel a to AF – citiplan s.r.o. Tato společnost byla samozřejmě vybrána na základě výběrového řízení. Podobně jako zpracovatel se obměňovala i oprávněná osoba pořizovatele.

Tabulka č. 2: Základní údaje o ÚP a jeho změnách

	datum vydání	pořizovatel	oprávněná osoba pořizovatele	zpracovatel	
				projektant	firma
původní ÚP	13.12. 1999	MÚ Sušice	JUDr. Jiřina Rippelová	Ing.arch. Oldřich Hysek	Architektonické studio Hysek s.r.o.
1. změna	19.3. 2004	MÚ Sušice	Ing. Zdeněk Špírk	Ing. arch. Jaroslav Daněk	Projektový Ateliér AD s.r.o.
2. změna	18.2. 2008	MÚ Sušice	Ing. Zdeněk Špírk	Ing. arch. Jaroslav Daněk	Projektový Ateliér AD s.r.o.
3. změna	8.7. 2009	MÚ Sušice	Ing. Zdeněk Špírk	Ing. arch. Jaroslav Daněk	Projektový Ateliér AD s.r.o.
nový ÚP	17.9. 2014	MÚ Sušice	Ing. Dana Matějková	Ing. Ondřej Kyp	AF - cityplan s.r.o.

Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

Pozn. Pořizovatelem je konkrétně odbor výstavby a územního plánování MÚ Sušice.

Jako další zdroj dat byly použity ortofotomapy z let 2005, 2011, 2015 a aktuální katastrální mapy. Aby byla zjišťována nejaktuálnější možná zastavěnost ZP, byly zvoleny ortofotomapy z roku 2015 a ne 2014, jak by se mohlo očekávat vzhledem k tomu, že změny byly analyzovány k tomuto roku. Všechny tyto mapy jsou k dispozici v barevné digitální rastrové podobě na Geoportálu Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Mapy byly zapůjčeny jako WMS služba zobrazeny v programu ArcGIS 10.3.1. V tomto programu byla zpracovávána téměř celá Analýza zastavitelných ploch a ploch přestavby.

4.2 Kritéria pro výběr řešených ploch v ÚP

ÚP z roku 1999 s třemi aktualizacemi a ÚP z roku 2014 obsahovaly veliké množství dílčích změn, které vymezovaly nové nebo pozměňovaly funkční využití již existujících zastavitelných ploch (ZP) a ploch přestavby (PP). Jejich konkrétní počty jsou uvedeny v tabulce č. 3. Proto bylo potřeba nejprve přistoupit ke generalizaci těchto dat. Z velké části se dílčí změny věnovaly novému vymezení, změně funkčního využití nebo novému prostorovému vymezení ZP a PP. Některé z těchto změn ale pouze pozměňovaly některé regulativy funkčních ploch v textu a byly tak vyřazeny z výběru. Dalšími kritérii byla velikost, funkční využití a podmínka, že řešené území ZP a PP musí náležet katastrálnímu území Sušice nad Otavou. Toto kritérium bylo zvoleno z toho důvodu, aby se řešené plochy ZP a PP vyskytovaly v přímé blízkosti intravilánu města Sušice, a především protože v přilehlých malých obcích nebylo zaznamenáno významné množství změn ÚP.

Pro kritérium velikosti byla stanovena minimální hranice rozlohy ZP nebo PP 5 000 m². Pokud rozloha ZP nebo PP byla menší než takto stanovená hranice, byla také vyřazena z výběru. Důvodem bylo vyřadit z výběru změny, u kterých docházelo například jen k změně funkčního využití jednoho pozemku. V návrhu ÚP 1999 byly ZP a PP vymezovány jako lokality, které obsahovaly jednu funkční plochu nebo skupinu funkčních ploch s hlavní dominancí jednoho funkčního využití. Pokud byly plochy v lokalitě spojitě, byla hodnocena jejich celková rozloha, pokud ale spojitě nebyly, byla hodnocena rozloha každé plochy zvlášť. Pokud i přesto splňovaly plochy ZP a PP velikostní kritérium, byly zařazeny do výběru.

Pro kritérium výběru dle funkčního vymezení byly zahrnuty plochy určené pro bydlení (B), výrobu (V), smíšené funkce (SF), občanskou vybavenost (OV) a sport a rekreace (SR). Tato funkční využití představují důležitou roli ve vývoji zastavitelného nebo zastavěného území. A jsou to nejčastěji vznikající nebo měnící se funkční využití ZP a PP. Při výběru byly vzaty v úvahu vždy návrhy funkčního využití definované při vzniku ZP nebo PP. Pozdější dílčí změny funkčního využití již vymezených ploch nebyly zohledněny ve výběru. Tyto změny byly pouze hodnoceny v rámci analýzy zastavitelného území z hlediska funkčního vymezení.

Z celkového počtu 159 změn byly také vyřazeny změny, které neměly

podstatu funkčního a prostorového využití území, ale měnily pouze jednotlivé podrobné regulativy využití území. Jednalo se tedy o změny, které se týkaly pouze textové části ÚP a vyhlášky města.

Tabulka č. 3: Počet dílčích změn v ÚP Sušice

			vybrané dílčí změny	
	dobu schválení ÚP	změny celkem	ZP	PP
původní ÚP	13.12. 1999	-	20	2
změna č. 1	19.3. 2004	50	9	1
změna č. 2	18.2. 2008	32	4	3
změna č. 3	8.7. 2009	13	2	2
nový ÚP	17.9. 2014	64	16	3
celkem	-	159	51	11

Zdroj: ÚP města Sušice a vlastní zpracování.

Po splnění všech výše zmíněných kritérií bylo vybráno celkem 51 zastavitelných ploch a 11 ploch přestavby. Následná analýza pracuje jen s těmito vybranými plochami. Jestliže dílčí změna pouze rozšiřovala již stávající území, byla posuzována pouze nově vymezená část, pokud splňovala daná kritéria lokalizace, velikosti a funkčního využití. Tato nově vzniklá plocha byla brána jako samostatná dílčí změna. ZP a PP jsou do následné analýzy zahrnuty stejnou měrou. Plochy vybrané na základě splnění daných kritérií jsou graficky znázorněny prostřednictvím mapového výstupu, z čehož plyne jejich lokalizace. V tomto mapovém výstupu jsou odděleny ZP a PP.

4.3 Digitalizace a grafické zpracování dat

Vzhledem k tomu, že hlavní výkres ÚP z roku 1999 byl Městským úřadem Sušice poskytnut pouze jako sken papírového výkresu ÚP s chybějící konkrétní kartografickou projekcí, bylo nutné tento výkres nejprve digitalizovat do souřadnicového systému. Znamená to, že po této transformaci poloha každého pixelu obrazového záznamu je vyjádřena v systému mapových souřadnic. Digitalizace i následné grafické zpracování výstupů analýzy dat bylo zpracováno v již zmiňovaném programu ArcGIS 10.3.1.

Výkres ÚP z roku 1999 v rastrové podobě byl v tomto programu georeferencován na podkladu Ortofota ČR, které již má zadaný souřadnicový systém. Využit k tomu byl nástroj Georeferencing. Postupně bylo vloženo několik vlíčovacích bodů do stejných míst (konkrétní křižovatka nebo budova) jak na podklad Ortofota, tak i rastru ÚP. Následně byl tento rastr transformován do souřadnicového systému S-JTSK a pro dokončení procesu rektifikace byla provedena transformace pomocí transformační rovnice 1. stupně a pro převzorkování byla využita metoda Nearest Neighbor.

Následně byly na tomto digitalizovaném výkresu ÚP z roku 1999 vektorizovány všechny analyzované plochy z návrhu ÚP a všech tří změn ÚP. Nový ÚP (2014) již byl poskytnut v digitalizované podobě, tudíž tyto analyzované plochy byly převzaty z již existujících vektorových vrstev. Jelikož se prostorové vymezení analyzovaných ploch v průběhu sledovaného období měnilo, bylo nutné některé plochy částečně upravit, a to do podoby, v jaké byly poprvé vymezeny. Grafické výstupy byly také doplněny o vykreslení hranice zastavěného území z původního ÚP z roku 1999. Ta byla z podkladu toho ÚP také vektorizována.

4.4 Analýza vývoje změn ZP a PP

4.4.1 Analýza změn ÚP z hlediska postupu vymezení

Postup vymezení změn ÚP v letech 1999 – 2014 byl hodnocen na základě vývoje počtu a rozlohy analyzovaných ploch. Počet těchto ploch za jednotlivé změny ÚP byl zjištěn již při výběru ploch do analýzy. Rozlohy byly zjištěny buď přímo z dokumentace, nebo na základě změřením z podkladu katastrálních map. Změny ve vymezení byly hodnoceny na základě vývoje v čase a lokalizaci změn v katastrálním území Sušice nad Otavou.

V prvním případě byly vypočteny celkové množství a rozlohy změn za jednotlivé roky, ve kterých probíhaly změny ÚP Sušice. Z těch bylo jasné patrné, zda vývoj změn probíhal rovnoměrně, nebo nerovnoměrně. Z celkové rozlohy změn ZP a PP byl vypočten procentuální podíl za jednotlivé roky (1999, 2004, 2008, 2009, 2014).

Lokalizace řešených změn byla určena na základě mapových výstupů z programu ArcGIS 10.3.1. Zpracování dat v tomto programu je již vysvětleno v předchozí kapitole. Celkem bylo vytvořeno 5 mapových výstupů, každý z nich odpovídal prostorovému vymezení dílčích změn ve sledovaném roce (1999, 2004, 2008, 2009, 2014). Součástí těchto mapových výstupů bylo také vyznačení zastavěného území k roku 2014, katastrálního území Sušice nad Otavou a podklad tvořil ÚP z roku 2014.

4.4.2 Analýza změn ÚP z hlediska funkčního využití

V této části analýzy byly hodnoceny řešené dílčí změny z hlediska funkčního využití mezi lety 1999 – 2014. Bylo řešeno 5 hlavních typů funkčního vymezení, které byly určeny již jako kritérium výběru řešených ZP a PP. Konkrétně se jednalo o funkční využití bydlení, smíšené funkce, občanskou vybavenost, výrobu, sport a rekreace. Zjišťováno bylo, jaké typy funkčního využití byly nejčastěji vymežovány, a to z hlediska času, kdy byly analyzovány počty jednotlivých

funkčních vymezení za všechny sledované roky. Tyto údaje byly sestaveny do přehledné tabulky. Následně byly také hodnoceny údaje o rozloze ploch dle funkčního využití za roky 1999 a 2014 a zhodnocení reálného zastavění těchto ploch k roku 2015. Údaje o reálném využití ploch k roku 2015 byly zjištěny ze zpracování následující analýzy postupu naplněnosti změn ÚP z hlediska využití zastavitelného území. Postup zpracování této analýzy je podrobněji popsán v následující kapitole. Analýza funkčního vymezení dílčích změn byla hodnocena také z hlediska lokalizace. Všechny změny byly graficky znázorněny také jako mapové výstupy z programu ArcGIS 10.3.1. Při tvorbě mapového výstupu byly identifikovány původní funkční využití ploch před jejich změnou na ZP nebo PP. Převážně bylo původní funkční u všech ploch stejné. Vymezení bylo identifikováno téměř vždy buď jako zemědělské plochy, nebo ostatní zeleň. Tato část zpracování nebyla nijak dále analyzována.

4.4.3 Analýza postupu naplněnosti změn ÚP z hlediska využití zastavitelného území

Postup naplněnosti ÚP z hlediska využití zastavitelného území v letech 1999 – 2015 byl hodnocen na základě rozlohy analyzovaných ploch a jejich míry zastavěnosti. Ta byla zjišťována z archivních ortofotomap, které vznikly ke 2. 5. 2005 a 16. 9. 2011 a z aktuálního ortofota pro západní polovinu ČR, která vznikla ke 12. 5. 2015. Postup naplněnosti ÚP z hlediska využití zastavitelného území byl hodnocen stejně jako předchozí analýza z časového a lokalizačního hlediska.

Ortofotomapy byly překryty katastrální mapou (ČÚZK 2015) a rozloha zastavěných částí ploch byla změřena jako rozloha parcel se zástavbou. Za zástavbu se považovaly stavby jak dokončené, tak i nedokončené. Podmínkou bylo vybudování jejich základů. Zástavba nebo přestavba analyzovaných ploch za změny v ÚP byla vždy hodnocena až po vymezení v ÚP. Takže například z ortofota z roku 2005 byly hodnoceny změny vzniklé v ÚP k tomuto roku a zpětně.

Ze zjištěných rozloh zastavěných částí ploch byla poté pro každou z nich vypočítána míra zastavěnosti v jednotlivých sledovaných obdobích (2005, 2011, 2015). Míra zastavěnosti byla vypočítána jako procentuální podíl rozlohy zastavěné

části plochy vůči její celkové rozloze. Z hlediska času byly rozlohy ZP a PP seskupeny podle roku jejich vymezení a následně byla hodnocena jejich rozloha a míra zastavěnosti v již zmiňovaných sledovaných obdobích. Ze získaných výpočtů byla vytvořena přehledná tabulka, ze které je jasné viditelné, u kterých celkových změn ÚP docházelo k největšímu a k nejmenšímu zastavění a došlo tak k největšímu naplnění ÚP k rokům 2005, 2011 a 2015.

Stejně jako u analýzy postupu vymezení změn ÚP i zde bylo pro přesnější zhodnocení dat přistoupeno k analyzování dat na základě lokalizace. Opět vytvoření mapových výstupů byl použit program ArcGIS 10.3.1. Výstupem byly 3 mapy zájmového území, které pomocí kartogramu ploch dílčích změn zobrazovaly míru zastavěnosti území v letech 2005, 2011 a 2015. Vzhledem k tomu, že každá z 62 změn (51 ZP a 11PP) vyznačovala jinou míru zastavěnosti ploch, bylo potřeba přistoupit k vytvoření kategorií míry zastavěnosti. Z hlediska lokalizace pak v jednotlivých výstupech bylo sledováno, kde a v jaké míře docházelo k výstavbě (zástavbě/přestavbě) a zda docházelo ke koncentraci výstavby do určitých částí řešeného území.

4.5 Strukturované rozhovory

Strukturované rozhovory je metoda sběru dat v sociálním výzkumu velmi často používaná. Je to v podstatě takový druh dotazníku. Tazatel stejně jako u dotazníku stanoví formulace předem daných otázek, ty jsou ale převážně otevřeného typu. Oproti dotazníku je výhodou strukturovaných rozhovorů navázání bližšího kontaktu tazatele a odpovídajícího a získání tak hlubších informací o řešené problematice. Tato metoda se ukázala pro daný výzkum jako nejvhodnější, a proto byla také zvolena.

Metoda strukturovaných rozhovorů z části navazuje na předchozí analýzu. Otázky byly kladeny několika profesně rozdílným respondentům. Konkrétně se jedná o 5 vybraných respondentů, se kterými byly realizovány strukturované rozhovory. Tito respondenti byli vybráni na základě určité své účasti mezi lety 1999 – 2014 na územním plánování města Sušice, která je popsána v tabulce č. 4.

Konkrétní jména osob byla zjišťována přímo z ÚP města Sušice. Jednalo se tedy o dva současné významné politiky města (starosta a místostarostka) a původně také o dva pracovníky městského úřadu z odboru výstavby a plánování města. Vedoucí pracovník tohoto oboru, který vykonával tuto funkci při vzniku ÚP 1999 a byl při všech jeho aktualizacích, ale nebyl ochoten přistoupit k zodpovězení otázek strukturovaných rozhovorů. Jako důvod uvedl, že již není zaměstnancem městského úřadu a užívá si důchodového věku. Dalšími, kdo byli dotazováni touto metodou, byli přímo dva projektanti ÚP města Sušice a jeho změn. Z nich ale projektant, který zajišťoval všechny tři aktualizace ÚP města Sušice z roku 1999, nebyl ochoten přistoupit na zodpovězení otázek. Následně byl, na doporučení místostarostky Ing. Věry Marešové ještě zvolen respondent (architekt), který v době přípravy ÚP z roku 1999 byl dočasným starostou a dodnes se aktivně zajímá o změny v ÚP města Sušice.

Tabulka č. 4: Popis respondentů dle jejich účasti na ÚP města Sušice

respondent	funkce/zaměstnání
respondent č. 1	starosta (2006 - současnost)
respondent č. 2	místostarostka (2006 - současnost)
respondent č. 3	pracovník odboru výstavby a územního plánování (2014 - současnost)
respondent č. 4	architekt na volné noze
respondent č. 5	projektant ÚP - urbanista

Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

Cílem této metody výzkumu bylo analyzovat vyhodnocení skutečně provedených změn ve funkčním využití ploch ve městě. Otázky strukturovaných rozhovorů se snaží identifikovat motivy a cíle, které vedly jednotlivé aktéry územního rozvoje právě k těmto změnám. Snahou bylo také identifikovat hybné síly, které vedly k zastavění některých určitých lokalit. Prostřednictvím této metody byly dále zjišťovány příčiny nárůstu nových zastavitelných ploch mezi lety 1999 - 2014, i když již vymezené ještě nebyly zcela plně využity. Dále bylo snahou najít odpovědi na otázky, proč je zajišťován rozvoj ZP města tím daným směrem. Některé z otázek byly zaměřeny na důvody vzniku nového ÚP z roku 2014, a jaký

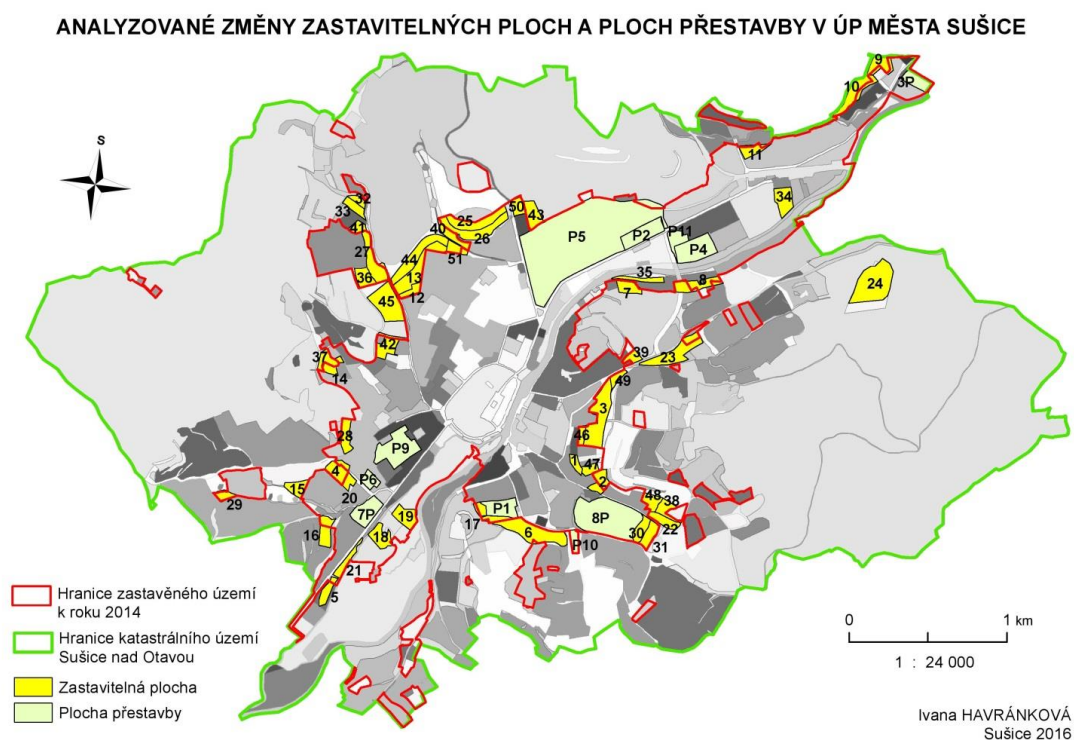
je plánovaný budoucí vývoj ÚP Sušice. Vzhledem k oborové odlišnosti respondentů byly otázky zvoleny spíše obecnějšího charakteru, tak aby bylo reálné zodpovědět tyto otázky všemi respondenty.

5 Výsledky

5.1 Výběr dílčích řešených změn

Před samotnou analýzou vývoje změn zastavitelných ploch a ploch přestavby mezi lety 1999 – 2014/2015 ve městě Sušice bylo nutné provést vstupní analýzu hodnocených dat o změnách v ÚP města Sušice. Cílem této vstupní analýzy bylo rozdělení jednotlivých provedených a schválených změn ÚP tak, aby byly vyřazeny malé bezvýznamné změny a změny netýkající se nového vymezení či změny funkčního využití zastavitelných ploch a ploch přestavby. Konkrétní dílčí vymezené změny, graficky znázorněné na obrázku č. 4, musely splňovat následující kritéria: náležet katastrálnímu území Sušice nad Otavou, minimální velikost samostatné plochy musela být větší než 5 000 m² a funkční využití plochy muselo být buď bydlení, výroba, smíšená funkce, občanská vybavenost nebo rekreace a sport. Nově vymezené plochy jsou na obrázku č. 4 rozdělené na zastavitelné plochy a plochy přestavby a jsou číselně označeny: zastavitelné plochy: 1 – 51 a plochy přestavby: P1 – P11.

Obrázek č. 4: Mapa zájmového území



Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

5.2 Analýza změn ÚP z hlediska postupu vymezování

Postup vymezování změn ÚP v letech 1999 – 2014 byl hodnocen na základě vývoje počtu a rozlohy analyzovaných ploch. Počet těchto ploch podle jednotlivých změn ÚP byl zjištěn již při výběru ploch do analýzy. Rozlohy byly zjištěny buď přímo z dokumentace, nebo na základě změření z podkladu katastrálních map. Změny ve vymezování byly hodnoceny na základě vývoje v čase a z hlediska lokalizace změn v katastrálním území Sušice nad Otavou.

Analýza postupu vymezování zastavitelného území města Sušice z hlediska vývoje v čase zkoumá, jak byly mezi lety 1999 – 2014 vymezovány nové ZP a PP. Obě tyto plochy jsou hodnoceny společně. Původní vymezení ZP a PP bylo definováno v ÚP z roku 1999. Poté byly provedeny tři aktualizace tohoto územního plánu v letech 2004, 2008 a 2009. Místo čtvrté aktualizace byl vydán nový ÚP k roku 2014. V každé z těchto změn docházelo k vymezování nových ZP a PP, jejichž počty jsou sepsány v tabulce č. 5. Přes jednotlivé změny původního návrhu ÚP z roku 1999 a vznik nového ÚP k roku 2014 nedošlo k narušení původní koncepce rozvoje města stanovené k roku 1999.

Tabulka č. 5: Počty a rozlohy změn v ÚP města Sušice (1999 - 2014)

ÚP Sušice	rok	počet dílčích změn	rozlohy změn (ha)	vývoj rozlohy změn (%)
původní ÚP	1999	22	34,26	26,6
změna č. 1	2004	10	19,69	15,3
změna č. 2	2008	7	37,74	29,2
změna č. 3	2009	4	13,01	10,1
nový ÚP	2014	19	24,32	18,9
celkem	-	62	129,02	100

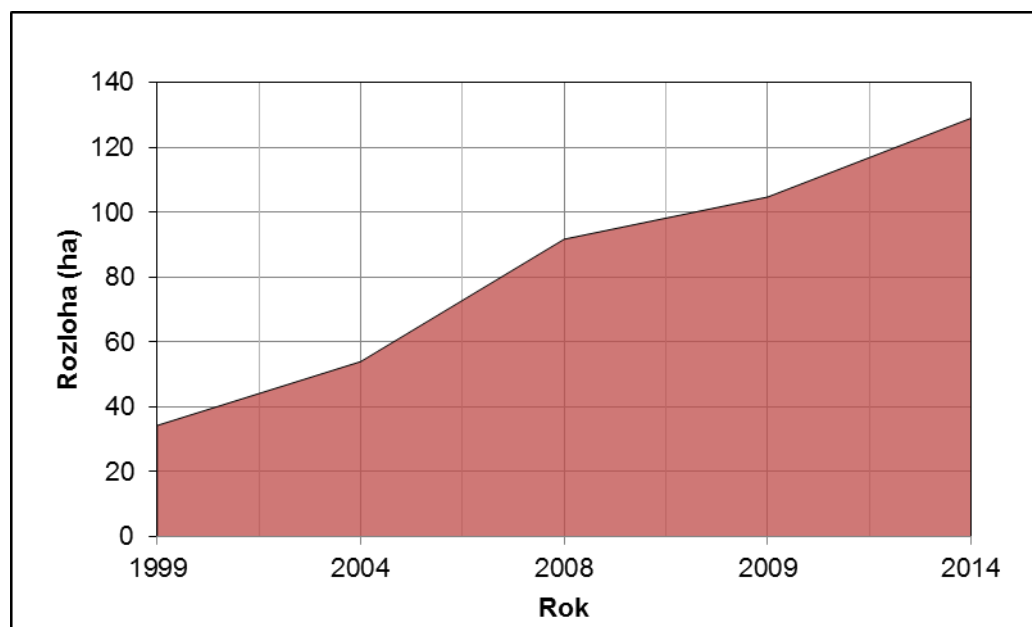
Zdroj: ÚP města Sušice a vlastní zpracování.

Vývoj zastavitelného území ve městě Sušice byl z hlediska času dosti nerovnoměrný, a to jak z hlediska počtu dílčích změn, tak i z hlediska jejich rozloh (viz tabulka č. 5). Jednotlivé změny v ÚP města Sušice byly schvalovány

v nepravidelných intervalech a vymezovaly vždy různý počet změn s různými rozlohami. Z tohoto hlediska zde nelze sledovat určitý pravidelný trend a z výsledků vyplývá poměrně nerovnoměrný růst zastavitelného území města Sušice mezi lety 1999 – 2014. Jak je viditelné z tabulky č. 5, v původním ÚP z roku 1999 bylo vymezeno celkem 22 ZP a PP. V následujících třech aktualizacích tohoto ÚP došlo pouze k menšímu počtu změn. Až s novým ÚP z roku 2014 došlo opět k významnému nárůstu dílčích změn.

Co se týče vývoje samotných rozloh těchto změn za sledované období 1999 – 2014, byl pro snadnější zhodnocení vytvořen níže vložený graf č. 2. Co se týče celkových rozloh plánovaných změn zastavitelného území, je z grafu č. 2 jako jasný mezník patrný rok 2008. Tento rok jasně vykazuje vyšší nárůst rozlohy než ostatní roky. Lze předpokládat, že zde bude existovat přímá souvislost s realitním boomem, který se stejně jako ostatních měst dotkl i města Sušice a který právě v letech před krizí vrcholil. Tomuto zjištění odpovídá i procentuální nárůst v tomto roce (viz tabulka č. 5), který je oproti ostatním rokům, kdy byly provedeny změny v ÚP města Sušice, téměř dvojnásobný. Jaké dílčí změny jsou zodpovědné za tak výrazný nárůst rozlohy ZP a PP v tomto roce, bude snadněji určitelné na základě mapových výstupů v další části této analýzy.

Graf č. 2: Vývoj rozlohy ZP a PP mezi lety 1999 - 2014



Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

Z hlediska lokalizace změn bylo v postupu vymezení zastavitelného území města Sušice hodnoceno rozmístění a případné koncentrace ZP a PP v určité části obce. Z toho vychází i hlavní rozvojové směry města a jejich možná proměnlivost v čase a lokalizaci. Hodnocení postupu vymezení zastavitelného území z hlediska lokalizace bylo na základě mapových výstupů, které vznikly v programu ArcGIS 10.3.1. Pro každé sledované období, to znamená roky 1999, 2004, 2008, 2009 a 2014 byl vytvořen samostatný mapový výstup, který zobrazuje lokalizační vymezení nově vzniklých ploch zastavitelného území. Každá z těchto map je doplněna o podklad jednotlivých ploch z ÚP 2014, hranici zastavěného území k roku 2014 a hranici katastrálního území Sušice nad Otavou. Vzhledem k velikosti formátu mapových výstupů, který byl zvolen tak, aby byly mapy přehledné, nebylo možné mapy vložit přímo do textu, a tak jsou přiloženy jako příloha č. 1 (a, b, c, d, e).

Většinou se nově vymezené ZP soustředí na okraj hranice zastavěného území, pouze některé z nich vyplňovaly prostor uvnitř zastavěného území. PP se naopak v souladu s metodikou jejich vzniku převážně soustředily do vnitřní části intravilánu. V původním územním plánu z roku 1999 je patrný rozvoj nových zastavitelných ploch především v jižní a jihovýchodní části území města. V jižní části je patrný trend návaznosti nového zastavitelného území na obec Červené Dvorce. Následné změny tohoto územního plánu směřují nepravidelně do různých částí města. Nejvýraznější změnou v roce 2004 je vymezení nových zastavitelných ploch v severní části území města (ozn. 25 a 26) pro bydlení blízko hlavní silnice směrem na obec Hrádek u Sušice. V roce 2008 bylo (co se týče rozlohy) nejvýznamnější nové vymezení PP (ozn. P5), která se vyskytuje také v severní části města. Konkrétně se jedná o zázemí již zaniklé sirkárny SOLO Sušice. V poslední aktualizaci ÚP z roku 1999 bylo největší změnou, která byla provedena, vymezena nová PP (8P), která se vyskytuje v jižní části území města na pozemcích bývalých vojenských kasáren. S vytvořením nového ÚP města Sušice v roce 2014 nebyla narušena koncepce původního ÚP 1999 a vymezení nových ploch zastavitelného území z hlediska lokalizace těchto ploch probíhalo téměř totožně. Celkově nelze stanovit jednotné hlavní směry rozvoje území města Sušice z hlediska lokalizace postupu vymezení nových ZP nebo PP. Vývoj postupu vymezení těchto ploch z hlediska umístění v území je spíše rovnoměrný.

5.3 Analýza změn ÚP z hlediska funkčního využití

V této části analýzy byly hodnoceny řešené dílčí změny z hlediska funkčního využití mezi lety 1999 – 2014. Bylo řešeno 5 hlavních typů funkčního vymezení, které byly určeny již jako kritérium výběru řešených ZP a PP. Konkrétně se jednalo o funkční využití bydlení (B), smíšené funkce (SF), občanská vybavenost (OV), výroba (V), sport a rekreace (SR).

V první řadě byl hodnocen vývoj počtu nově vymezených ploch dle funkčního vymezení mezi lety 1999 – 2014. Jednotlivé počty změn dle funkčního využití za sledované roky jsou vypsány v tabulce č. 6. Z této tabulky je jasné patrné, že největší nárůst počtu ploch dle funkčního využití byl zaznamenán u funkce bydlení, a to celkem 34 nově vymezených ploch. Dalším významným počtem nově vymezených ploch je smíšená funkce a následně výroba. Tyto kategorie funkčního využití měly být tedy nejdynamičtěji rozvíjeny v území obce. Největší nárůst počtu nových ploch bydlení byl zaznamenán vždy při vzniku nového ÚP, a to jak v roce 1999, kdy bylo pro bydlení vymezeno 13 nových ploch, tak stejně i v roce 2014, kdy byl vymezen stejný počet nových navrhovaných ploch. Spolu s vymezováním nových ZP a PP v průběhu let, se počty ploch jednotlivých kategorií funkčního vymezení částečně měnily.

Tabulka č. 6: Počet změn dle funkčního využití za sledovaná období

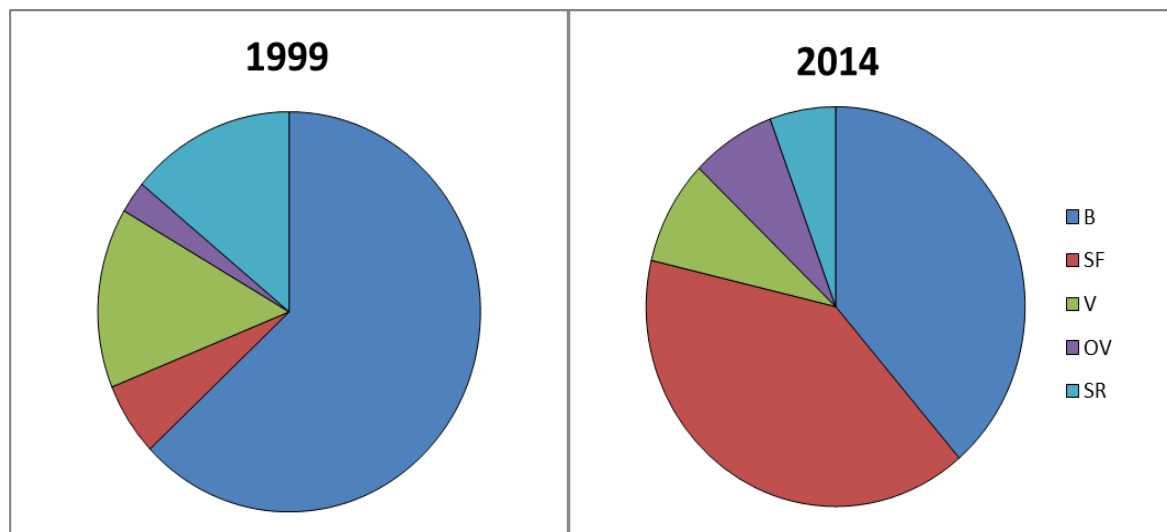
	B	SF	V	OV	SR	celkem
1999	13	1	3	1	4	22
2004	6	1	1	1	1	10
2008	1	3	1	0	2	7
2009	1	2	0	1	0	4
2014	13	3	1	2	0	19
celkem	34	10	6	5	7	62

Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

Pozn.: B – bydlení, SF – smíšené funkce, V – výroba, OV – občanské vybavení, SR – sport a rekreace.

Pro snadnější porovnání nárůstu nových ZP a PP z hlediska funkčního využití byly vytvořeny dva výsečové grafy č. 3 představující míru zastoupení funkčního využití na počátku sledovaného období v roce 1999 a na konci v roce 2014. Již na první pohled je z grafu č. 3 viditelný markantní rozdíl v míře zastoupení funkce bydlení mezi jednotlivými roky. V roce 1999 tvoří funkce bydlení téměř 2/3 z celkového vymezení ZP a PP, to bylo nejspíše zapříčiněno tím, že při tvorbě ÚP z roku 1999 se předpokládal významně dynamický rozvoj města z hlediska výstavby bydlení. Dále jsou také významně zastoupeny kategorie sport a rekreace a výroba. V ÚP z roku 2014 tvoří kategorie funkčního využití bydlení již pouze cca 1/3 všech ploch a smíšené funkce také 1/3 a společně tak tvoří převažující část ze všech vymezených ZP a PP k tomuto roku. Takto významný nárůst míry SF je nejspíše způsoben především vymezením nové PP na území již zaniklé sirkárny SOLO Sušice. Rozhodně to neznamená, že by došlo k úbytku funkce bydlení v území. Pouze v poměru k celkové rozloze ZP a PP vzrostla míra SF.

Graf č. 3: Míry zastoupení jednotlivých kategorií funkčního vymezení v letech 1999 a 2014



Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

S předchozími grafy souvisí také následující tabulka č. 7, v níž jsou vypsány počty a rozlohy změn dle funkčního využití za roky 1999 a 2014. Hodnoty rozloh v této tabulce odpovídají míře zastoupení kategorií funkčního využití na všech ZP a

PP, které jsou graficky znázorněny pomocí grafu č. 3. Z tabulky č. 7 vychází tak míra využití území z hlediska zástavby. V této části analýzy, z hlediska funkčního využití ZP a PP, je hodnocena pouze zastavěnost k roku 2015 (více viz následující kapitola). K tomuto roku bylo celkově na celém zastavitelném území města Sušice využito méně než 50 % z pohledu zástavby dle funkčního využití území. Největší procentuální míra zastavěnosti dle funkčního využití byla soustředěna na ZP a PP s funkcí výroby, a to téměř 83 %. To je nejspíše zapříčiněno tím, že pokud se podíváme na rozlohu této funkce k roku 2014, tak po SR a OV tvoří třetí nejmenší kategorii z hlediska funkčního využití. V případě funkce smíšené, u které bylo dle ortofotomap k roku 2015 zastavěno 55 % území ze všech takto vymezených ploch, mohlo být příčinou takové zastavěnosti i to, že některé z těchto ploch jsou tvořeny jako PP, a tudíž i přesto, že nejsou využívány, byla na nich prostřednictvím ortofotomap identifikována původní výstavba. Naopak nižší míry zastavěnosti jsou patrné u funkčního vymezení OV, SR a B. Konkrétně u bydlení je to 26 % z celkové rozlohy těchto ploch. Takto malá míra využití ploch této kategorie funkčního využití nejspíš poukazuje na fakt, že v území města Sušice je vymezeno nadměrné množství ZP a PP s touto funkcí.

Tabulka č. 7: Údaje o rozloze ploch dle funkčního využití za roky 1999 a 2014 a zhodnocení reálného zastavění těchto ploch k roku 2015

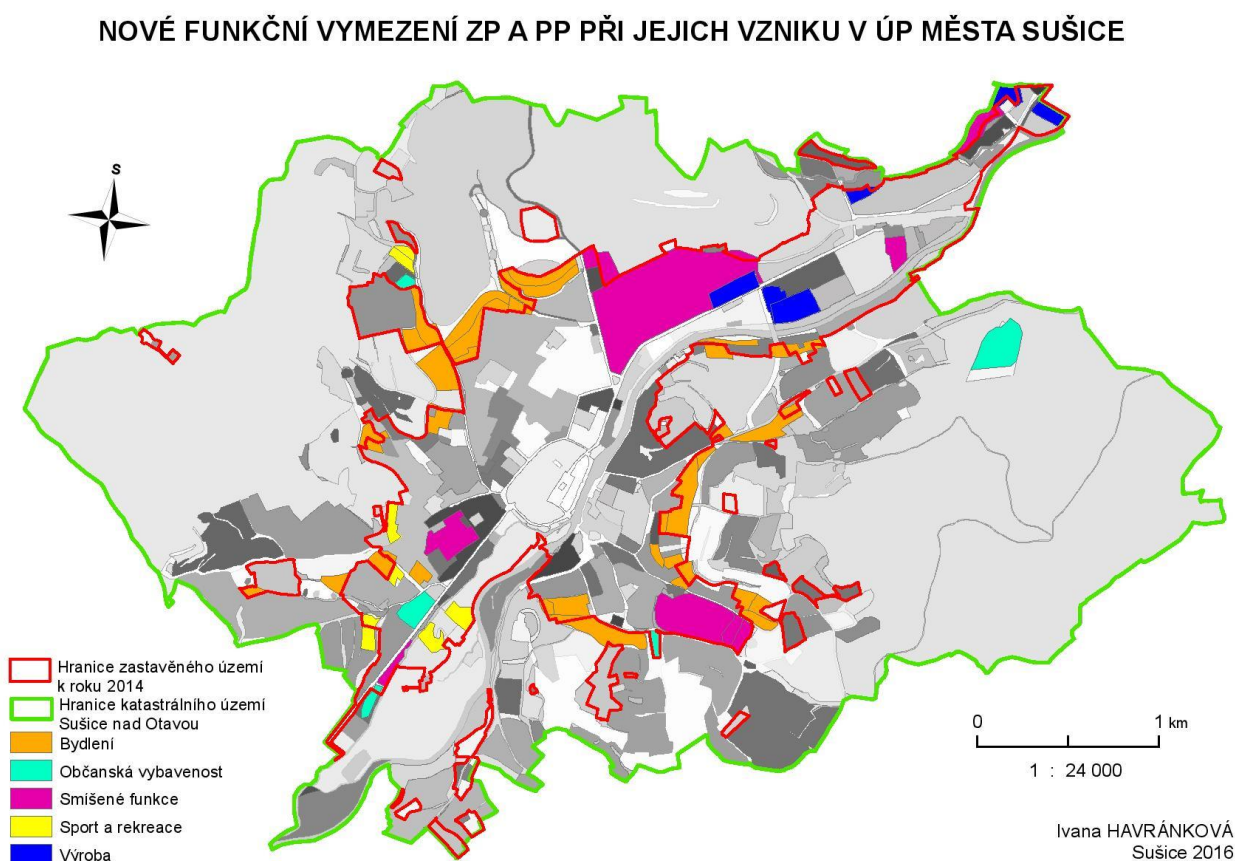
	ZP a PP					
	1999		2014		zastavěnost k 2015 *	
funkční využití	počet	rozloha (ha)	počet	rozloha (ha)	rozloha (ha)	míra (%)
B	13	21,58	34	49,93	12,98	26,0
SF	1	2,02	10	51,64	28,52	55,2
V	3	4,99	6	10,92	9,03	82,7
OV	1	0,89	5	9,31	2,03	21,9
SR	4	4,79	7	7,24	1,67	23,1
celkem	22	34,27	62	129,04	54,23	42,0

Zdroj: ÚP města Sušice, ČÚZK 2015, vlastní zpracování.

Pozn.: ZP – zastavitelná plocha, PP – plocha přestavby; B – bydlení, SF – smíšené funkce, V – výroba, OV – občanské vybavení, SR – sport a rekreace; zastavěnost k r. 2015 je vypočítána jako poměr k rozloze funkčního využití ZP a PP k roku 2014.

Hledisko lokalizace jednotlivých kategorií funkčního využití ve městě Sušice bylo analyzováno na základě mapového výstupu. Ten zobrazuje ZP a PP v území dle funkčního využití při vzniku těchto ploch. U některých těchto ploch došlo v průběhu sledovaného období ke změně funkčního využití části nebo celé dílčí vymezené plochy. V jednom případě u PP P1 došlo k vymezení funkce B, následně v roce 2004 na V a v roce 2014 zpět na B. U dalších dvou případů došlo pouze k drobnému pozměnění z SF na V (viz příloha č. 3).

Obrázek č. 5: Funkční vymezení ZP a PP



Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

Z obrázku č. 5 je patrné, že plochy smíšené funkce a výroby se výrazně koncentrují podél hlavní silnice směrem na Horažďovice a převážně jsou koncentrovány v intravilánu města buď jako ZP nebo PP. Funkce bydlení ve většině případů volně navazuje na hranici zastavěného území a vyplňuje tak

ostré záhyby této hranice. Vysoká koncentrace nově vymezených ZP a PP s funkcí Sport a rekreace náleží v blízkosti řeky Otavy v parku Luh a v území volně navazujícím na obec Červené Dvorce.

5.4 Analýza postupu naplněnosti změn ÚP z hlediska využití zastavitelného území

Tato část analýzy změn ZP a PP v zájmovém území se zaměřuje na hodnocení vývoje naplněnosti ÚP města Sušice z hlediska využití zastavitelného území. Zabývá se tedy tím, jak byly postupně naplňovány jednotlivé záměry v ZP a PP města Sušice. Analýza byla hodnocena na základě rozlohy analyzovaných ploch a jejich míry zastavěnosti. Ta byla zjišťována z archivních ortofotomap, které vznikly ke 2. 5. 2005 a 16. 9. 2011, a z aktuálního ortofota pro západní polovinu ČR, která vznikla ke 12. 5. 2015. Postup naplněnosti ÚP z hlediska využití zastavitelného území byl hodnocen stejně jako předchozí analýza z časového a lokalizačního hlediska. Veškerá vypracovaná data pro tuto analýzu jsou vypsána v příloze č. 3. V této příloze jsou uvedena data o zastavěnosti všech dílčích změn v ÚP Sušice.

Z časového hlediska bylo analyzováno, jak byly nově vymezené ZP a PP města Sušice zastavovány k roku 2005, 2011 a 2015. Tuto analýzu znázorňuje tabulka č. 8, ve které jsou údaje o celkových rozlohách nově vymezených ZP a PP za jednotlivé roky (1999, 2004, 2008, 2009, 2014) a také jejich rozlohy a míry zastavění k již výše uvedeným rokům (2005, 2011, 2015). Míra zastavění je uváděna v procentech a byla počítána k celkové rozloze ZP a PP v jednotlivých letech. Jak je patrné z tabulky č. 8, postup zastavování mezi jednotlivými roky změn v ÚP se velmi lišil. Některé nově vymezené ZP a PP ve sledovaných obdobích byly od svého vzniku až do roku 2015 zastavovány postupně, a tudíž míra zastavování území mezi lety 2005, 2011 a 2015 rostla. U jiných zase převažovala stagnace a dynamický nárůst využití území z pohledu zástavby. Jednoduše řečeno, nově vymezené ZP a PP v jednotlivých letech vykazovaly různou dynamiku zastavování těchto ploch. Velké rozdíly byly zjištěny i v konečné

naplněnosti ZP a PP k roku 2015. Například změny vymezené v roce 2008 byly zastavěny z 66 %, ale naopak změny vymezené v roce 1999 byly vymezené pouze z 33 % a stejně tak změny z roku 2014 pouze z 16 %. U roku 2014 je nejspíše tak nízká zastavěnost vymezených ZP a PP zapříčiněna tím, že časový horizont mezi vymezením a hodnocením zastavěnosti byl pouze necelý rok. Příčinu nízké míry zastavěnosti ZP a PP z roku 1999 lze vysvětlit velkým množstvím (celkem 22) změn, které byly v tomto roce vymezeny. Pokud budeme hodnotit, jak velké jsou míry zastavěnosti vzhledem k celé rozloze nově vymezených ZP a PP v jednotlivých letech, tak zde není patrný teoretický předpoklad, že čím menší je rozloha vymezení, tím vyšší je míra zastavitelnosti.

Tabulka č. 8: Souhrnné míry zastavěnosti ZP a PP v ÚP města Sušice v letech 2005, 2011, 2015 (seřazeno dle roku vymezení v ÚP města Sušice)

rok	vývoj rozlohy změn (ha)	využití ZP a PP ve sledovaných letech					
		2005		2011		2015	
		rozloha (ha)	míra (%)	rozloha (ha)	míra (%)	rozloha (ha)	míra (%)
1999	34,27	9,01	26,3	9,71	28,3	11,20	32,7
2004	19,70	4,10	20,8	7,69	39,0	8,18	41,5
2008	37,74	-	-	24,24	64,2	24,80	65,7
2009	13,01	-	-	9,11	70,0	6,21	47,7
2014	24,32	-	-	-	-	3,86	15,9
celkem	129,04	13,11	-	50,75	-	54,25	-

Zdroj: ÚP města Sušice, ČÚZK (2015), ČÚZK (2011), ČÚZK (2015), vlastní zpracování.

Pozn.: ZP – zastavitelná plocha, PP – plocha přestavby.

Ve většině sledovaných období byla hranice 50% míry zastavění překonána pouze u ZP a PP z roku 2008, a to jak k roku 2011, tak i 2015, a u ploch z roku 2009. U tohoto roku byla hranice překonána pouze k roku 2011, v roce 2015 došlo ke snížení míry zastavěnosti ze 70 % na necelých 48 %. Příčinou tohoto snížení bude nejspíše fakt, že 2 ze 4 nově vymezených ploch v tomto roce jsou PP, na kterých byla nejspíše část zástavby zbourána. Výsledky analýzy ukazují, že nově vymezené ZP a PP v jednotlivých letech v ÚP města Sušice byly navrhovány bez

ohledu na míru jejich zastavěnosti již vymezených ploch, a tedy bez ohledu na naplněnost předchozích změn ÚP. Tento postup je v částečném rozporu s dikcí stavebního zákona, který ukládá pořizovateli vyhodnotit naplněnost již navržených zastavitelných ploch a podle toho rozhodnout o přípustnosti dalšího rozšiřování těchto ploch.

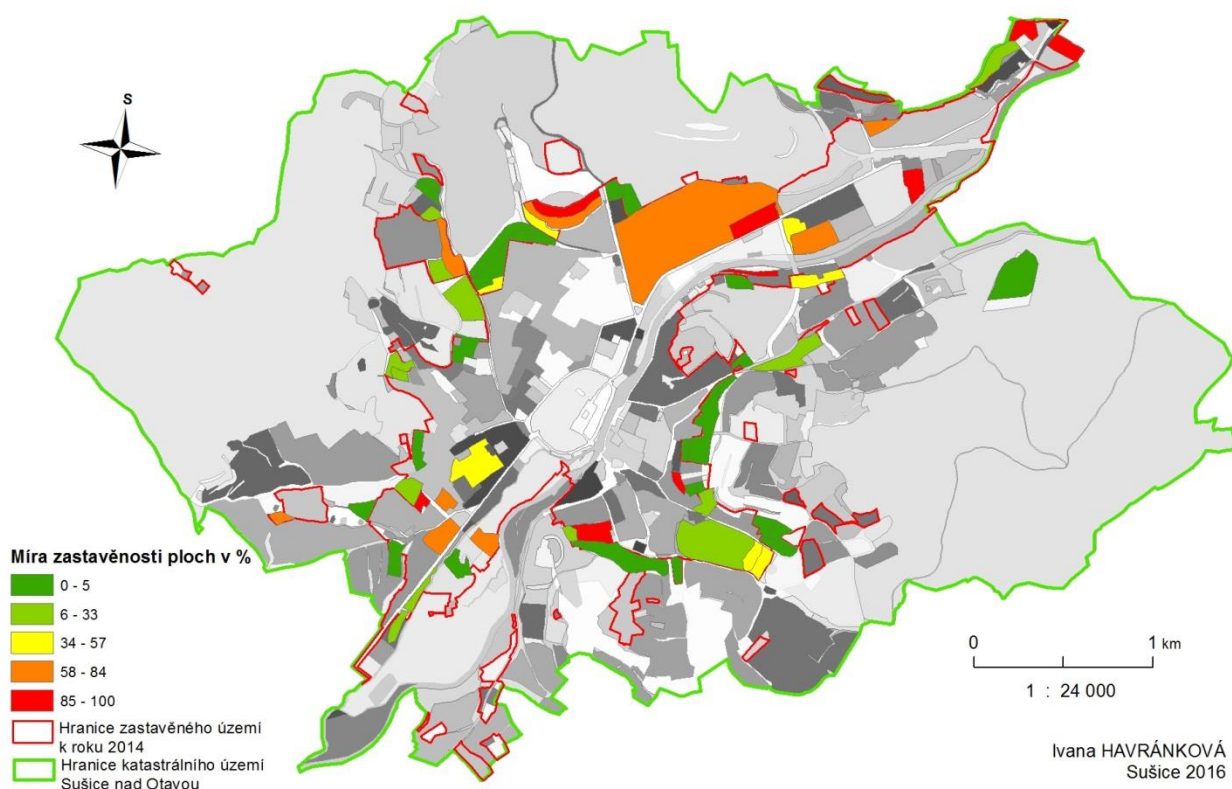
Pokud by totiž hrozilo vyčerpání všech ZP nebo PP a byla nutná potřeba vymezení nových ploch, měly by míry zastavěnosti vzrůstat oproti časovému postupu vymezení ZP a PP a dosahovat co možná nejvyšších hodnot. Tomu se tak ale v případě ÚP města Sušice nedělo. Míry zastavěnosti ZP a PP vymezených v jednotlivých letech byly celkem nízké, a tudíž nabídka ZP a PP v území převyšovala poptávku po těchto plochách. Doposud byly výsledky analýzy využití zastavitelných ploch hodnoceny vždy souhrnně pro celou rozlohu nově vymezených ZP a PP v letech 1999, 2004, 2008, 2009 a 2014. Z nich vycházející výsledky jsou stejně tak platné pro jednotlivé dílčí ZP a PP ve všech sledovaných obdobích, to nicméně dokazuje i tabulka s jednotlivými hodnotami zastavěnosti v příloze č. 3. Zde je uveden seznam všech analyzovaných ploch a pro každou z nich byla zjištěna samostatná míra zastavěnosti k roku 2005, 2011 a 2015. Již na první pohled je viditelná nepravidelná míra zastavěnosti jednotlivých dílčích ZP a PP v souvislosti s jejich rokem vymezení, která dokazuje, že byly vymezovány nové ZP a PP, aniž by došlo k vyčerpání ploch již dříve vymezených.

Míra zastavěnosti vymezených ZP a PP v ÚP města Sušice z hlediska lokalizace byla stejně jako v předchozích případech hodnocena na základě mapových výstupů. Celkem byly vytvořeny 3 mapy zájmového území, kdy každá z nich zobrazovala míru zastavěnosti jednotlivých dílčích ZP a PP vůči sledovanému roku. Konkrétně se jednalo o již zmiňované roky 2005, 2011 a 2015. Tato 3 sledovaná období zachycuje příloha č. 2 (a, b, c), která zobrazuje 3 mapové výstupy odpovídající sledovaným rokům. Na základě analýzy těchto map byl dle lokalizace v území města postup využití zastavitelného území následovný. V zastavitelném území vymezeném k roku 2005, které řeší ZP a PP vymezené v letech 1999 a 2004, se vyskytovalo velké množství ploch, které nebyly vůbec dotčeny zástavbou. Z mapy je jasně viditelné, že většina ZP a PP byla vyčerpána maximálně do 5 %. Výjimku tvořilo 5 vymezených ploch, u nichž byla sledována zastavěnost 85 – 100 %. Z hlediska míry zastavěnosti a lokalizace ZP a PP nedocházelo v tomto období k žádným významnějším koncentracím výstavby

v zastavitelném území města. Míra výstavby byla v řešeném území lokalizována spíše rozptýleně. Významnější koncentrace míry zastavění jsou viditelné až v dalším analyzovaném období k roku 2011. K tomuto roku byla řešena zastavěnost ploch s rokem vymezení 1999, 2004, 2008 a 2009. Z mapy míry využití zastavitelných ploch a ploch přestavby k roku 2011 byl jasně viditelný nárůst ploch s mírou zastavěnosti 58 – 84 %. Z mapy je ale také jasně čitelné, že v zastavitelném území přibýly nové nezastavěné a tudíž nevyužité plochy. Největší koncentrace míry zastavěnosti byla soustředována především do severní a severozápadní části obce, výjimku tvořila PP bývalých kasáren v jižní části města. Koncentrační tendence byly i nadále prohlubovány převážně do stejných lokalit a jsou dobře patrné na výsledném stavu využití zastavitelného území města Sušice k roku 2015.

Obrázek č. 6: Lokalizace dle míry využitých ploch

MÍRA VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY K ROKU 2015



Zdroj: ÚP města Sušice, ČÚZK (2015), vlastní zpracování.

Pro co nejaktuálnější zhodnocení míry zastavěnosti ploch v ÚP města Sušice byla mapa (viz obrázek č. 6) vypracována na základě dostupných dat k roku 2015. Z této mapy je jasně viditelná zvyšující se míra zastavěnosti, ale také je patrné, že stále ještě některé plochy nebyly vůbec dotčeny zástavbou. Tyto nezastavěné plochy jsou koncentrovány převážně do oblasti města pod rozhlednou Svatobor a pod Kalichem. Je spíše zarážející, že některé z těchto dosud zástavbou nedotčených ploch jsou ZP a PP vymezené v ÚP již v roce 1999.

Nízká míra zastavěnosti navrhovaných ZP a PP dokládá, že územní plán lze z hlediska jeho zpracování hodnotit více jako nabídkový, tedy nabízí potenciálním investorům všechny vhodné nebo spíše možné plochy pro výstavbu a teprve konkrétní investor rozhoduje o míře využití jednotlivých ploch. Tím ale ÚP v podstatě rezignuje na jednu ze svých klíčových rolí a to regulaci zástavby ve městě. Do značné míry přenechává tuto roli až dalším stupňům územně plánovacích procesů (územní řízení a stavební řízení).

5.5 Strukturované rozhovory

Metoda strukturovaných rozhovorů z části navazuje na předchozí analýzu. Otázky byly kladeny několika profesně rozdílným respondentům. Konkrétně se jednalo o 5 vybraných respondentů, se kterými byly realizovány strukturované rozhovory. Výběr těchto respondentů nebyl náhodný, byli vybráni na základě určité své účasti v procesu územního plánování města Sušice mezi lety 1999 – 2014.

Profesní zaměření jednotlivých respondentů bylo sepsáno v tabulce č. 9, která se vyskytuje již v metodické části této práce, ale byla vložena znovu do této části práce pro vyšší přehlednost a snadnější identifikaci respondentů a jejich názorů.

Tabulka č. 9: Popis respondentů z hlediska jejich funkce či profese

respondent	funkce/zaměstnání
respondent č. 1	starosta
respondent č. 2	místostarosta
respondent č. 3	pracovník odboru výstavby a územního plánování
respondent č. 4	architekt
respondent č. 5	urbanista

Zdroj: ÚP města Sušice, vlastní zpracování.

Každému z respondentů bylo v první řadě před začátkem strukturovaného rozhovoru představeno téma diplomové práce. Respondent byl dále seznámen se strukturou a rozsahem rozhovoru. Následně byl dotázán, zda mohou být jeho odpovědi citovány v rámci zhodnocení v diplomové práci. Poté bylo položeno celkem 11 otázek týkajících se tématu zastavitelného území města Sušice a jeho změn (viz příloha č. 4). První dvě otázky byly mířeny spíše na získání informací o samotném respondentovi. Zbytek otázek byl již soustředěn k tématu diplomové práce. V některých případech byly předem dané otázky doplněné otázkami na uvedení konkrétní lokalizace. Po zodpovězení všech otázek respondentem mu bylo poděkováno za jeho ochotu a čas a následně se obě strany rozloučily. Následující kapitoly vyhodnocují odpovědi respondentů získané výše popsány strukturovanými rozhovory. Otázek bylo celkem 11, ale tematicky je možné je rozdělit do pěti podkapitol. Konkrétně se jedná o:

1. Využití zastavitelných ploch a jejich další vymezení
2. Iniciátoři v ÚP
3. Hlavní rozvojové lokality
4. Míra funkčního využití ploch
5. Budoucí rozvoj obce v souvislosti s aktuálním ÚP

V závěru této části práce na vyhodnocení odpovědí strukturovaných rozhovorů navazuje ještě subkapitola se souhrnným zhodnocením výsledků těchto strukturovaných rozhovorů a text, ve které jsou zhodnoceni samotní respondenti.

5.5.1 Využití zastavitelných ploch a jejich další vymezení

V první části výzkumu, v analýze postupu vymezení ZP a PP a jejich zastavěnosti, bylo zjištěno, že docházelo k vymezení široké nabídky ploch, která výrazně převyšovala poptávku, a tudíž velká část z těchto ploch nebyla zcela nebo alespoň z části zastavěna. Proto byly otázky č. 3, 4, 5 zaměřeny právě na příčiny vymezení nových ploch a na důvody, kvůli kterým nedocházelo k zastavění těchto ploch. V neposlední řadě bylo řešeno, zda se město angažuje nějakým způsobem v problematice míry zastavěnosti některých ploch a podporuje rozvoj zástavby, a tudíž naplnění funkčního využití ploch v ÚP města Sušice.

Téměř všichni dotazovaní respondenti se k otázce příčin vymezení nových zastavitelných ploch, přestože již vymezené ještě nebyly zdaleka vyčerpané, vyjádřili tak, že hlavním důvodem bylo vyhovění soukromým vlastníkům konkrétních pozemků. Respondenti č. 1 a 2 konkrétně spojovali důvody vyhovění soukromým vlastníkům s narovnáváním vlastnictví pozemků. Respondent č. 4 ale uvedl i další možné důvody, a to majetkoprávní: *„někde chtělo město naplnit svůj zájem o neupotřebitelný majetek státu, například opuštěná kasárna“*, a strategické důvody: *„město chtělo více uplatnit svůj vliv a formulovat dlouhodobější koncepci.“* Co se týče důvodů nezastavění již dlouhodobě vymezených ZP a PP v ÚP města Sušice, shodují se respondenti na problematice soukromého vlastnictví těchto pozemků. Respondent č. 1 uvedl, že *„většina pozemků patřící do zastavitelného území města je ve vlastnictví soukromých subjektů, kterým město nemůže přikázat co dělat na svém pozemku.“* Takové vyjádření je ovšem rezignací na koordinační a regulační roli územního plánování. Kromě majetkoprávních problémů udávali respondenti jako další důvody špatné dopravní napojení některých ploch, celkově problém chybějící infrastruktury ve vymezených rozvojových lokalitách. Respondent č. 2 doplnil, že tyto důvody se týkají především ploch vymezených v roce 1999 spojených se vznikem tehdejšího ÚP, kdy bylo vymezeno přemrštěné množství zastavitelného území z důvodu očekávaného dynamičtějšího rozvoje města. Co se týče aktivní podpory města pro využití zastavitelných ploch dle jejich

funkčního vymezení, tak jak uvádí respondent č. 3, se tato podpora týká především ploch s funkčním vymezením bydlení. Respondenti č. 1, 2 a 3 uvádějí jako podporu konkrétně finanční příspěvek na vybudování dopravní a technické infrastruktury konkrétní lokality. Po uplynutí předem stanovené doby případnou následně tyto sítě do majetku města, které je dále spravuje. Konkrétně uvedl respondent č. 1 jako příklad tohoto zasíťování lokalitu Okrouhlá a Vojtěška. Jinou formu podpory uvedl respondent č. 5: „*Připravovali jsme pro město studii pro transformaci lokality areálu bývalých kasáren Pod Kalichem.*“ Naopak respondent č. 4 sice připouští částečnou podporu ze strany města, ale hodnotí ji jako nedostatečnou. Konkrétně zmínil, že „*naprosto absentují pobídky města pro rozvoj lehké a střední výroby, řemesel a služeb*“.

5.5.2 Iniciátoři změn v ÚP

V této kapitole práce byly vyhodnocovány otázky č. 6 a 7. Na základě otázek bylo zjišťováno, kdo byl nejčastějším iniciátorem změn, které proběhly v ÚP města Sušice mezi lety 1999 – 2014 a zda tito iniciátoři byli také reálnými investory výstavby na daných plochách.

Všichni dotazovaní respondenti se shodli na názoru, že nejčastějšími iniciátory změn v ÚP byli soukromí vlastníci neboli tzv. třetí osoby. Důvodem iniciace změn pozemků konkrétních vlastníků byly především snahy o zvýšení ziskovosti svého majetku (respondent č. 1). Respondent č. 3 ale zdůrazňuje, že ne všem těmto soukromím vlastníkům bylo vyhověno a jejich požadavky na změny byly důkladně vyhodnoceny, než došlo k samotné změně funkčního využití uvnitř intravilánu nebo vymezení nových zastavitelných ploch za hranicí zastavěného území města. Kromě respondenta č. 1 uvádějí všichni další respondenti, že dalším významným iniciátorem dílčích změn ÚP bylo pochopitelně samotné město a z části také konkrétní zpracovatelé ÚP. Respondent č. 4 uvedl v souvislosti s dotazováním na hlavní iniciátory změn podstatný problém města a to konkrétně,

že „*Sušící chybí, bohužel, architekt města, což by v mých představách měla být persona grata celorepublikového významu.*“

Většina respondentů se shodla, že iniciátor změn v ÚP byl i skutečným investorem, a to jak u soukromých vlastníků pozemků, tak i u změn uskutečněných na žádost města. Respondent č. 3 toto tvrzení doplňuje tím, že „*pokud iniciátor zažádal o určitou změnu, tak to bylo za účelem zhodnotit svůj pozemek, a tudíž do něj investovat.*“ Jako jediný ze všech dotazovaných osob uvedl respondent č. 1, že iniciátor změny nebyl následným skutečným investorem výstavby v daném území. Podrobnějšího vysvětlení tohoto tvrzení ale tento respondent nebyl schopen, tudíž je možné, že se jedná o jeho mylný dojem, který je založen na nedostatečném množství informací.

5.5.3 Hlavní rozvojové lokality

Na základě výsledků získaných z analýzy změn ÚP z hlediska jejich postupu vymezování mezi roky 1999 – 2014, především pak jejich lokalizace bylo zjištěno, že rozvoj nového zastavitelného území byl umisťován spíše rovnoměrně podél hranice zastavěného území města. V podstatě bylo zjištěno, že rozvoj obce v průběhu sledovaného období probíhal různými směry, ale dosti často v návaznosti na již vymezené plochy. To je nejspíše způsobeno fyzickogeografickou polohou města, které leží v údolí řeky Otavy a obklopují ho kopce. Tuto myšlenku potvrdil i respondent č. 1, který tvrdí, že „*dispozice města v údolí omezuje možné směry v územním rozvoji.*“

Vývoj rozvoje města mezi lety 1999 – 2014, na který byli dotazováni i respondenti, hodnotí všichni shodně, a to tak, že v průběhu těchto let nedocházelo k zásadnímu odlišnému směru rozvoje. Respondent č. 2 udává, že nové rozvojové lokality byly vymezovány v návaznosti na již zastavěné území. Dále byli respondenti tázáni na konkrétní lokality rozvojových ploch, na kterých bude v blízké době probíhat výstavba tudíž na aktuální nejpravděpodobněji rozvojová území.

Všichni uvedli jako nejvíce rozvojovou funkci ve městě funkci bydlení. Konkrétně se všichni shodli na PP bývalých vojenských kasáren, kde, jak uvedli respondenti č. 1 a 2, jsou ideální bydlení pro bydlení. Prý *„je to snadno dostupná, ale zároveň klidná lokalita, pro rodinný život jako dělaná“* (respondent č. 1). Někteří z respondentů ještě uváděli další rozvojové lokality města z hlediska funkčního využití bydlení, konkrétně se jednalo o lokality ZP pod Kaplí Anděla Strážce, nebo Vojtěška. Významné rozvojové plochy z hlediska funkčního využití výroby uvádí respondenti č. 4 a 5 PP v bývalém areálu sirkárny SOLO Sušice. Respondent č. 5 konkrétněji uvádí, že *„transformace území a zchátralých objektů sirkárny SOLO by mohla výrazně přispět k rozvoji města.“*

5.5.4 Míra funkčního využití ploch

V této části zhodnocení výsledků byly analyzovány odpovědi respondentů na otázku týkající se funkčního využití ploch v zastavitelném území města. Konkrétně bylo pro hodnocení uvedeno funkční využití bydlení, smíšená funkce, občanské vybavení, výroba, sport a rekreace.

V souvislosti s mírou vymezení jednotlivých funkcí ve městě převažuje mezi respondenty názor, že v ÚP města Sušice není nedostatečně nebo nadměru zastoupený nějaký typ funkčního využití. Respondent toto tvrzení zdůvodňuje tak, že *„funkční plochy, jak jsou popsány, umožňují velkou flexibilitu využití.“* Kdyby ale byly regulativy ploch přísnější, tak by pak bylo nutné přidat plochy občanského vybavení a spíše ubrat plochy smíšené funkce. Jako problém vidí respondenti č. 1, 2 a 4 nedostatečné využití ploch s funkcí pro výrobu. Na jednu stranu je zde bývalý areál SOLO sirkárny, který je svou rozlohou velmi významný oproti ostatním vymezeným rozvojovým plochám, ale jak uvádí sám respondent č. 2: *„ve městě chybí velký investor pro rozvoj výroby.“* Respondent č. 4 ještě uvádí v souvislosti s funkčním využitím ZP a PP, že je ve městě jednoznačně nadměru smíšeného funkčního využití, které zahrnuje velkoplošné prodejní plochy. Konkrétně se

respondent obrací na průzkum firmy Incoma, který byl proveden v roce 2013 a z jehož výsledků je patrné, že *„město Sušice figuruje na 2. místě mezi městy do 20 tisíc obyvatel v přepočtu na m² takové plochy na jednoho obyvatele.“*

5.5.5 Budoucí rozvoj obce v souvislosti s aktuálním ÚP

Některé z otázek se vztahovaly k aktuálnímu ÚP města Sušice, který je relativně nový, protože vznikl teprve v roce 2014 a je již vypracován v souladu s novými ustanoveními ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. S tím souvisela i poslední otázka při strukturovaném rozhovoru s vybranými respondenty, týkající se budoucích rozvojových možností města z hlediska socioekonomického rozvoje, územního rozvoje a z hlediska rozvoje veřejného dění a občanské společnosti.

Přímo v textové části aktuálního ÚP města Sušice (2014) je sepsáno následující odůvodnění potřeby vypracování nového ÚP pro město: *„Pro město Sušice byl schválen územní plán usnesením zastupitelstva dne 13. 12. 1999, který neřeší celé správní území. Některé osady měly pouze vymezené zastavěné území. Následně bylo území Sušice řešeno třemi změnami územního plánu, které byly vydány. Na základě dalších požadavků na změny ÚP v rámci páté aktualizace a s ohledem na změnu stavebního zákona vznikla potřeba zpracování nového územního plánu města Sušice. Při vyhodnocování požadavků na změnu ÚP v rámci páté aktualizace tedy rozhodlo Zastupitelstvo města dne 21. 4. 2010 nepořizovat další změnu ÚP č. 4, ale zaslané podněty řešit v novém ÚP Sušice.“* Novelu stavebního zákona, která se týká nutnosti aktualizace všech ÚP, které vznikly před 1. 1. 2007, udali jakožto významný důvod pro vytvoření nového ÚP města Sušice stejně všichni respondenti. Respondent č. 4 pouze dodal, že velkou roli hrála také možnost získání dotace na pořízení ÚP. Celkově se všichni respondenti vyjadřovali o původním ÚP z roku 1999, že byl příliš zastaralý a přežitý a příliš komplikovaný. Tuto komplikovanost viděl respondent č. 2 v příliš přísných regulativech pro jednotlivé plochy v ÚP, a tím i zdůvodňoval velké množství změn v průběhu sledovaného období, které se týkaly pouze pozměnění nějakého regulativu v konkrétních plochách v území města. V neposlední řadě udali respondenti č. 3 a 5 jako důvod pro vytvoření nového ÚP města Sušice proběhlou

digitalizaci katastrálních map. Respondent č. 2 ještě trval na doplnění, že s novým ÚP ale nedošlo ke vzniku nové rozvojové koncepce města. Koncepce ÚP k roku 2014 plynule navazuje na tu, která byla zvolena v roce 1999. Tento respondent uvedl, že *„tehdy byla vyhlášena soutěž na zpracovatele ÚP nejen podle ceny, ale hlavně podle návrhu koncepce rozvoje města, kdežto soutěž na zpracovatele aktuálního ÚP byla hodnocena jen podle ceny.“* Město totiž nechtělo měnit původní koncepci a v zadání soutěže o výběr zpracovatele trvalo na zachování principů koncepce původního plánu.

Co se týče budoucích rozvojových možností ze všech výše zmíněných hledisek, shodují se všichni respondenti na velkém potenciálu města pro cestovní ruch, konkrétněji respondent č. 1 nazval město jako *“Hlavní město Šumavy”*. Právě totiž blízkost národního parku Šumava je dle tohoto respondenta důležitou výhodou města. Respondenti č. 2, 3, 4 udávali jako významný rozvojový potenciál města ve výrobě, které je momentálně ve městě málo. Někteří (respondenti č. 2 a 3) to spíše zmiňovali zprvu jako problém města, protože vzhledem k dopravnímu napojení města na kraj je zde špatná dopravní obslužnost, a tudíž z pohledu města je těžké přitáhnout potenciální investory. Nakonec se ale oba tyto respondenti shodli, že je to v podstatě pro město určitá forma výzvy, a tudíž důležitá rozvojová možnost. Respondent č. 5 konkrétně udal z pohledu územního plánování jako nejzajímavější rozvojovou možnost areál bývalé sírkárny SOLO. Tento areál totiž nabízí možnost různého využití. Respondent konkrétně o části této plochy řekl: *„Část této plochy orientované do centra města je potřeba pro objekt Retail market nebo spíš civilnější formu rozvoje, která by dávala větší příležitosti zapojit se místním lidem a nabízela více funkcí než jen obchodní zařízení.“* Z hlediska rozvoje veřejného dění a občanské společnosti hodnotí respondenti město pozitivně. Potenciál vidí v i nadále soustavném pokračování podpory kultury a různých občanských spolků ve městě. To jak formou finančního příspěvku, tak i pomocí s organizací různých kulturních nebo sportovních akcí (respondent č. 2). Respondent č. 4 uvedl také, že město má významný potenciál v rozvoji bydlení. Potenciál souvisí s velkou a kvalitní volnočasovou nabídkou, která může být velkou atraktivitou pro rodiny s dětmi. Tento respondent také uvedl, že v poslední době sleduje zvýšený zájem o Sušicko, což podporuje rozvojové možnosti, bohužel na straně veřejné správy ale nevidí žádnou adekvátní interakci.

5.5.6 Zhodnocení výsledků strukturovaných rozhovorů

Všechny otázky, které byly kladeny jednotlivým respondentům formou strukturovaného rozhovoru, byly každým z respondentů zodpovězeny. Volba jednotlivých respondentů různého jak profesního zaměření, tak i odlišné angažovanosti v procesu územního plánování ve městě Sušice, se ukázala jako přínosná. Byl tak získány názory z různých úhlů pohledu, a to jak od odborníka, tak i aktérů veřejné správy a soukromého aktéra. Souhrnně lze tyto výsledky zhodnotit dle tematických kapitol následovně:

1. Využití zastavitelných ploch a jejich další vymezení

- Nejčastějším odůvodněním vzniku nových zastavitelných ploch přesto, že již vymezené plochy ještě nebyly zcela využité, byly důvody vyhovět soukromým vlastníkům. Ve spojení se soukromým vlastnictvím pozemků byla i většina odpovědí týkajících se odůvodnění nezastavění zastavitelných ploch v ÚP. Co se týče podpory města pro vznik zástavby, tak zde byla nejčastěji zmiňována finanční podpora na zasíťování lokality veřejnou infrastrukturou.

2. Iniciátoři v ÚP

- Jako nejvýznamnější iniciátoři změn v ÚP města Sušice byli zvoleni soukromí aktéři, kterým šlo o maximalizaci zisku ze svého majetku. A ve většině případů byli tito iniciátoři vyhodnoceni i jako skuteční investoři.

3. Hlavní rozvojové lokality

- Většina respondentů se shodla, že rozvoj města je soustředěn rovnoměrně téměř podél celé hranice zastavěného území obce. Dotazovaní udávali jako rozvojové lokality plochu přestavby pro bydlení na pozemcích bývalých vojenských kasáren a také plochu přestavby areálu bývalé sirkárny SOLO. Samozřejmě zmiňovali ještě další lokality, ale tyto dvě byly zmíněny všemi respondenty.

4. Míra funkčního využití ploch

- Míra funkčního využití ploch v zastavitelném území města byla převážně hodnocena kladně, většina z respondentů uváděla, že je v ÚP města Sušice rovnoměrné funkční využití v souvislosti s reálnými potřebami v území.

5. Budoucí rozvoj obce v souvislosti s aktuálním ÚP

- V otázce budoucího rozvoje města Sušice se většina z dotazovaných aktérů ÚP shodla na významné roli cestovního ruchu pro město. S tím souvisí i kvalitní volnočasová nabídka, a to jak kulturního zaměření, tak i sportovního nebo relaxačního zaměření. Většina z respondentů také zdůrazňovala významný potenciál města pro výrobu, která je zde momentálně nedostatečně zastoupena.

5.5.7 Zhodnocení vybraných respondentů

Každý z respondentů mi věnoval dostatek času na zodpovězení všech otázek. Délka rozhovorů byla ale u každého z nich dosti odlišná, a to v rozmezí 12 – 38 minut. Respondenti č. 1, 2, 3 (představitelé veřejné správy) se striktně drželi pouze připravených otázek, na které byli připraveni a stručně je zodpověděli, a tak i přes mé snahy získat hlubší informace o řešeném tématu nebyli svolní k další diskuzi. Naopak respondenty č. 4 a 5 (urbanisté) bych v tomto směru hodnotila pozitivně. U obou respondentů rozhovor probíhal kolem 30 minut a získala jsem od nich, dle mého názoru, lepší a podrobnější zhodnocení ÚP dle předem daných otázek. Například respondent č. 4 se nebál ukázat pravý pohled na řešenou problematiku, přestože byl třeba i kritický. To bohužel nemohu říci ani o jednom z respondentů č. 1, 2, a 3, kteří na mě dělali dojem, že všechny své počiny pouze vychvalují a nejsou schopni nebo spíš nechtějí být schopní nějaké alespoň částečné sebereflexe.

Především u respondentů č. 1 a 3 jsem se dočkala převážně obecnějších odpovědí. Například v případě otázky týkající se nejvýznamnějších rozvojových možností města se mi od obou respondentů nedostalo příliš promyšlených odpovědí, které bych očekávala od těchto hlavních aktérů územního plánování města Sušice. Oproti tomu respondent č. 4, který se momentálně zapojuje do procesu územního plánování města jen jako soukromý aktér (občan a architekt), ukázal až překvapující znalost o podrobném dění v územním plánování města.

Přes všechny výše zmíněné výtky bych ale tuto metodickou část práce hodnotila pozitivně. Na základě provedení strukturovaných rozhovorů byly získány potřebné informace.

6 Závěr

Hlavní náplní této práce bylo zhodnocení změn v územních plánech města Sušice, které proběhly mezi roky 1999 – 2014. V práci byly stanoveny dva hlavní cíle. Prvním cílem bylo analyzovat vývoj změn ve vymezení zastavitelného území města a druhým cílem práce bylo vyhodnotit důvody dalšího vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby. Pro dosažení stanovených cílů byla nejprve provedena analýza zastavitelných ploch a ploch přestavby na základě kvantitativních dat a poté byly provedeny strukturované rozhovory s vybranými respondenty.

Postup zpracování analýzy zastavitelných ploch a ploch přestavby proběhl ve třech fázích. První fází byla analýza změn v ÚP hodnocena z hlediska postupu vymezování těchto změn v letech 1999 – 2014. V druhé fázi byly změny ÚP analyzovány z hlediska funkčního využití dílčích ploch. A v poslední fázi byla analýza zastavitelných ploch a ploch přestavby zpracována na základě naplněnosti těchto změn v ÚP a to konkrétně z hlediska využití zastavitelného území zástavbou. Míra zastavění byla hodnocena k rokům 2005, 2011 a 2015. Analýza pracovala s vybranými změnami v ÚP města Sušice, které byly zvoleny na základě předem definovaných kritérií. Strukturované rozhovory byly provedeny s 5 profesně rozdílnými respondenty. Ty byli vybráni na základě jejich rozdílného zapojení do procesu územního plánování města Sušice mezi lety 1999 – 2014. Prostřednictvím otázek strukturovaných rozhovorů byly zjišťovány především důvody vymezování dalších zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚP města Sušice přesto, že již vymezené ještě nebyly zcela využity. Snahou bylo také identifikovat hybné síly, které vedly k zastavění některých lokalit a jiných ne. Dále byl zjišťován také budoucí rozvojové možnosti města v souvislosti s aktuálním ÚP města Sušice z roku 2014.

Výsledky analýzy změn ukázaly, že rozšiřování zastavitelného území města Sušice mezi lety 1999 – 2014 probíhalo značně nerovnoměrně podél celé hranice zastavěného území města. Změny v ÚP byly schvalovány v nepravidelných intervalech a vždy obsahovaly různý počet dílčích změn. V postupu vymezování nových ZP a PP byl jako jasný mezník patrný rok 2008, který vykazoval vyšší

nárůst rozlohy než ostatní roky. Z pohledu funkčního využití navrhovaných ploch byla patrná převaha především funkce bydlení po celé sledované období a významná převaha smíšené funkce spolu s bydlením k roku 2014. Z pohledu zástavby ZP a PP bylo sledováno nerovnoměrné využití těchto ploch. Celkově byly vymezeny značně nadměrné kapacity ZP a PP, z nichž velké množství nebylo vůbec využito.

Z výsledků strukturovaných rozhovorů bylo zjištěno, že hlavním důvodem vzniku nových ZP a PP přesto že již vymezené ještě nebyly zcela vyčerpané, byly především důvody vyhovět soukromým vlastníkům pozemků, kteří byli nejčastějšími iniciátory těchto změn. Město, které v některých případech také navrhovalo nové ZP a PP, mělo k jejich požadavkům vždy otevřený přístup, který se v průběhu sledovaného období nezměnil. Míra zastoupení jednotlivých typů funkčního využití v ÚP města Sušice byla hodnocena jako rovnoměrná. Dále bylo vyhodnoceno, že hlavní rozvojové lokality města jsou rovnoměrně soustředěny podél celé hranice zastavěného území a největší potenciál byl zaznamenán v lokalitě bývalých vojenských kasáren a v lokalitě areálu bývalé sirkárny SOLO. Z výsledků rozhovorů bylo také zjištěno, že hlavní rozvojové předpoklady jsou v zaměření na cestovní ruch.

Dle zhodnocení získaných odpovědí na základě provedení strukturovaných rozhovorů, které se týkaly důvodů a iniciátorů nových vymezení ZP a PP bylo možné zodpovědět první výzkumnou otázku, která zněla: *Jaké důvody či jací aktéři iniciovali změny funkčního využití území nebo vedli k vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v územním plánu města Sušice?*

Hlavními aktéry, kteří iniciovali změny v ÚP města Sušice, byli jasně uvedeni vlastníci soukromých pozemků. Tito soukromí vlastníci jako aktéři změn ÚP nejčastěji podávali návrhy na změny funkčního vymezení již vymezených ZP a PP nebo změny, které vedly k vymezení nových ZP a PP v ÚP města Sušice. Důvody, které vedly soukromé vlastníky k požadavkům na začlenění jejich konkrétního pozemku do zastavitelného území města, byla především snaha o zvýšení hodnoty svého majetku. Samozřejmě v některých případech podávalo návrhy na změny také město. Město ale jako aktér změn ÚP o změnách spíše jen rozhodovalo a nikoliv navrhovalo. Na základě odpovědí získaných prostřednictvím strukturovaných rozhovorů bylo možné potvrdit první hypotézu, která byla

stanovena takto: *Hlavním důvodem vymezení nových zastavitelných ploch a ploch přestavby nebo jejich změna funkčního využití v územním plánu města Sušice, byly aktuální zájmy soukromého sektoru (investoři a developeři, vlastníci pozemků).*

Z výsledků analýzy změn v ÚP města Sušice, konkrétně z výsledků postupu vymezování zastavitelného území a z výsledků analýzy zastavění tohoto území bylo možno získat odpověď na druhou výzkumnou otázku, která zněla: *Byly plochy zastavitelného území v územním plánu města Sušice zastavovány postupně dle jejich časového vymezení?*

Odpověď zní, že plochy zastavitelného území v ÚP města Sušice nebyly zastavovány postupně podle jejich časového vymezení. V průběhu sledovaného období byla vytvořena veliká nabídka navrhovaných ZP a PP, ale využity byly dosti selektivně. Některé z navrhovaných ploch nebyly zástavbou dotčeny vůbec, a přesto byly vymezovány další nové ZP a PP. Celkově nabídka ZP a PP k zástavbě převyšovala reálnou poptávku. To potvrzuje i fakt, že dokonce i navrhované ZP a PP vymezené při vzniku původního ÚP z roku 1999, nebyly doposud zdaleka všechny plně využity (viz příloha č. 3). Na základě těchto zjištěných výsledků lze potvrdit druhou hypotézu, která zní: *K vymezování nových zastavitelných ploch a ploch přestavby v ÚP města Sušice docházelo přesto, že kapacita stávajících zastavitelných ploch ještě nebyla zcela vyčerpána.*

Na základě vyhodnocení výsledků analýzy změn ZP a PP v ÚP města Sušice z hlediska funkčního využití bylo možné odpovědět na poslední výzkumnou otázku této práce, která zněla: *K jakým typům změn funkčního využití nejčastěji docházelo?*

Z výsledků četnosti jednotlivých změn z hlediska kategorií funkčního využití (bydlení, smíšené funkce, výroba, občanské vybavení, sport a rekreace) vyplývá, že nejčastěji docházelo ke změnám v ÚP ve funkčním využití bydlení a smíšené funkci. Tyto dva typy funkčního využití obsadili první dvě místa v tabulkách jak z hlediska počtu vymezených ploch, tak i jejich rozloh. Ale pokud se na ZP a PP podíváme z hlediska míry zastavěnosti jednotlivých kategorií funkčního využití, tak největší míra zastavění byla zaznamenána u kategorie výroba a bydlení. To nicméně nemění nic na faktu, že poslední předem stanovenou hypotézu, která zní: *Nejčastěji jsou v ÚP města Sušice nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby s funkčním využitím bydlení a výroba., nemůžeme jednostranně potvrdit*

ani zamítnout. Nejčastěji totiž byly vymezovány ZP a PP s funkčním využitím bydlení a smíšené funkce, což znamená, že tato hypotéza není platná v celém svém znění a proto bylo nutné ji zamítnout.

Postup územního plánování ve městě Sušice v celém sledovaném období vychází z velmi podobných východisek jako další plány pro středně velká nebo menší města. Ukazuje se, že i přes posílení role samosprávy a svrchovanosti rozhodování zastupitelstva obce o rozvoji města, stále pokračuje dominantní iniciační role soukromých investorů při formování rozvojových strategií města z hlediska jejich územního rozvoje. Volení zástupci města buď nerealisticky považují rozšiřování územního rozsahu zastavěného území v územních plánech jako pozitivní rozvojový impuls nebo nejsou ochotni regulovat nepřiměřené nebo neobjektivní požadavky dalších a dalších soukromých vlastníků, kteří mají potencionální zájem zhodnocovat svoje pozemky a proměnit je ze zemědělské půdy na stavební parcely. Tento postup je také v rozporu s dikcí tehdy platného stavebního zákona, který vždy požadoval prověření využití již jednou navržených ploch dříve, než budou navrženy další nové rozvojové plochy. Tento postup pak vede potencionální investory k tomu, že nemají zájem reinvestovat plochy přestavby v zastavěném území města a využít tak stávající brownfields (např. areál bývalé sirkárny SOLO Sušice), ale raději umisťují svoje investice na greenfields na hranici s již zastavěným územím. Tím dochází k extenzivnímu rozvoji města na úkor jeho intenzifikace.

Literatura

ARCDATA (2014): ARCDATA PRAHA: Geografické informační systémy [online]. [cit. 29. 5. 2016]. Dostupné z: <<http://www.arcdata.cz>>.

ARTIM, M., HLADIŠOVÁ, Z., CHMELAR, M., RYCHLÝ, D. (2013): Vývoj územně plánovací činnosti v ČR. Urbanismus a územní rozvoj, 16, č. 4, s. 5-20.

BALEJ, M., RAŠKA, P. (2012): Vybrané geografické přístupy v regionálním rozvoji a územním plánování. Ing. Tomáš Mikulenka, Ústí nad Labem, 46 s.

BÍNA, J. (2000): Kompendium Evropské unie o systémech, politikách a zásadách územního plánování. Ústav územního plánování, Brno, 187 s.

BERKE, P. R. (2002): Does sustainable development offer a new direction for planning? Challenges for the twenty-first century. Journal of planning literature, 17, č. 1, s. 21-36.

BOUCKAERT, G., NAKROŠIS, V., NEMEC J. (2011): Public Administration and Management Reforms in CEE: Main Trajectories and Results. NISPAcee Journal of Public Administration and Policy, 4, č. 1, s. 9–29.

CENIA (2016): Udržitelný rozvoj) [online]. [cit. 28. 4. 2016]. Dostupné z: <[http://www.cenia.cz/___C12571B20041E945.nsf/\\$pid/MZPMSFHV0HSB](http://www.cenia.cz/___C12571B20041E945.nsf/$pid/MZPMSFHV0HSB)>.

ČSÚ (2016): Veřejná databáze českého statistického úřadu [online]. [cit. 11. 5. 2016]. Dostupné z: <<https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil>>.

ČTYŘOKÝ, J. (2008): GIS v územním plánování. In: Poštolka, V., Šmída, J. (eds.): Územně analytické podklady v praxi. Technická univerzita v Liberci, Liberec, s. 84 - 85.

ESRI (2015): Products Overview [online]. [cit. 29. 5. 2016]. Dostupné z: <<http://www.esri.cz>>.

EUROPEAN COMMISSION (1997): The EU compendium of spatial planning systems and policies [online]. [cit. 20. 5. 2016]. Dostupné z: <http://commin.org/upload/Glossaries/European_Glossary/EU_compendium_No_28_of_1997.pdf>.

FIALOVÁ, E., TUNKA, M. (2013): NOVELA VYHLÁŠKY Č. 500/2006 Sb. Urbanismus a územní rozvoj, 16, č. 2, s. 3-5.

HANUŠKA, M. (2007): Územní plánování. Bakalářská práce. Katedra Práva životního prostředí a pozemkového práva. Masarykova univerzita, Brno, 85 s.

HNILIČKA, P. (2005): Sídelní kaše. Otázky k suburbánní výstavbě kolonií rodinných domků, Era, Praha, 152 s.

HYVNAR, V., ROHREROVÁ, L. a kol. (2016): Limity využití území, internetová příručka [online]. [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/?ID=2591>>.

JARMIČ, L., ZÁHUMENSKÁ, V. (2010): O územním plánování stručně a jasně: aneb kdy a jak se efektivně zapojit [online]. [cit. 20. 4. 2016]. Dostupné z: <http://frankbold.org/sites/default/files/publikace/o_uzemnim_planovani.pdf>.

JIRÁSEK, P. (2014): Územní plánování. Fakulta životního prostředí, Univerzita J. E. Purkyně, Ústí nad Labem, 140 s.

KEZHMAN (2010): Urbanismus a urbanistická tvorba [online]. [cit. 17. 4. 2016]. Dostupné z: <<http://www.la-ma.cz/?p=60>>.

KINDL, Z. (2016): Podrobná prostorová regulace v územních plánech neplatí [online]. [cit. 11. 3. 2016]. Dostupné z: <<http://www.upkindl.cz/cze/prakticke-informace/podrobna-prostorova-regulace-v-uzemnich-planech-neplati-.html>>.

KOUDELA, V. (2006): Orgány územního plánování [online]. [cit. 20. 4. 2016]. Dostupné z: <fast10.vsb.cz/koudela/predpisy/.../organy%20územního%20plánování.doc>.

KUBEŠ, J., PERLÍN, R. (1998): Územní plánování pro geografu. Karolinum, Praha, 89 s.

LUBOJACKÝ, O. (2008): Moderní plánování. In: Poštolka, V., Šmída, J. (eds.): Územně analytické podklady v praxi. Technická univerzita v Liberci, Liberec, s. 15-17.

MAIER, K. (1993): Územní plánování. ČVUT, Praha, 85 s.

MAIER, K. (2004): Územní plánování. ČVUT, Praha, 81 s.

MAIER, K. (2010): Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 12 s.

MAIER, K. (2012): Nástroje územního plánování k regulaci suburbanizace. Urbanismus a územní rozvoj, 15, č. 5, s. 12-20.

MAIER, K., VOZÁB, J. (2013): Vazby a vztahy nástrojů územního plánování a managementu území: příklad Prahy. Urbanismus a územní rozvoj, 16, č. 4, s. 29-35.

MARTÍNEK, K., KOPAČKOVÁ, V., ŠTYCH, P., BRAVENÝ, L. (2007): GIS a DPZ v geologických vědách v prostředí ArcGIS a jeho extenzí. CITT, Praha, 158 s.

Město Sušice (2016): Sušice a okolí [online]. [cit. 13. 5. 2016]. Dostupné z: <<http://www.mestosusice.cz/susice/zaklad.asp>>.

MMR (2009): Občan a územní plánování: Práva a povinnosti občanů v oblasti územního plánování [online]. [cit. 3. 2. 2016]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/plnezneni/Obcan_a_UP_2009/obcan_a_UP_20090226.pdf>.

MMR (2013): Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [online]. [cit. 16. 2. 2016]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/konzultacnistredisko/MetodickeNavody/ZU/ZU_RozborPotrebyPloch_20080901.pdf>.

NAVRÁTILOVÁ, A. a kol. (2009): Principy a pravidla územního plánování: účast veřejnosti v procesu územního plánování [online]. [cit. 16. 5. 2016]. Dostupné z: <<https://www.zlin.eu/priprava-podkladu-pro-zpracovani-rp-zalesna-cl2188.html?sekce=clanky/dokumenty&slozka=4411&soubor=ucast-verejnosti-up.pdf>>.

NAVRÁTILOVÁ, A., ROZMANOVÁ, N. (2015): Principy a pravidla územního plánování. Ústav územního rozvoje, Brno, 927 s.

NEWMAN, P., THORNLEY, A. (1996): Urban planning in Europe: international competition, national systems and planning projects. Routledge, London, 291 s.

OUŘEDNÍČEK, M. a kol. (2008): Suburbanizace.cz. Univerzita Karlova v Praze, Přírodovědecká fakulta, katedra sociální geografie a regionálního rozvoje a Urbánní a regionální laboratoř, Praha, 96 s.

PAVLÍČEK, J., ZEMÁNEK, V. (2011): Územní plánování: plánování a projektování pozemních komunikací. Vzděláváním ke kvalitě, Brno, 26 s.

PERLÍN, R. (2015a): Přednášky předmětu Územní plánování a urbanismus. PŘF UK, Praha.

PERLÍN, R. (2015b): Jiné přístupy k územnímu plánování a řešení krajiny [online]. [cit. 9. 3. 2016]. Dostupné z: <http://www.urbanismus.cz/assets/user/akce/2015_Lednice/prezentace/%C3%9Azemn%C3%AD%20pl%C3%A1nov%C3%A1n%C3%AD%20a%20krajina%20Perl%C3%ADn.pdf>.

PERLÍN, R. (2016): Dva přístupy k územnímu plánu, rukopis nepublikováno.

PÍTROVÁ, L. (2002): Evropská dohoda: Informační podklad: č. 1.088 [online]. [cit. 20. 3. 2016]. Dostupné z: <<https://www.psp.cz/sqw/text/orig2.sqw?idd=20459>>.

POLEDNIK, M., KADLECOVÁ, M., HADLAČ, M. (2010): Urbanistická kalkulačka: nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí. Institut regionálních informací, Brno, 29 s.

RETOUR (2014): Historie Sušice [online]. [cit. 13. 5. 2016]. Dostupné z: <<http://www.retour.cz/mesta/susice/historie.htm>>.

ŘEZÁČ, V. (2014): Regulace v procesu plánování. Rešerše evropských plánovacích systémů Urbanismus a územní rozvoj, 17, č. 6, sam. příloha, s. 6-11.

SLÁMA, P. (2008): Veřejná správa v České republice se zřetelem na územní plánování. In: Poštolka, V., Šmída, J. (eds.): Územně analytické podklady v praxi. Technická univerzita v Liberci, Liberec, s. 62 - 68.

SOSVOROVÁ, L. (2011): Územní agenda Evropské unie 2020 – k inteligentní a udržitelné Evropě rozmanitých regionů podporující začlenění. Urbanismus a územní rozvoj, 14, č. 4, s. 7-8.

ŠMÍDA, J. (2008): Umění prezentovat – využití prezentačních programů. In: Poštolka, V., Šmída, J. (eds.): Územně analytické podklady v praxi. Technická univerzita v Liberci, Liberec, s. 15-17.

UUR (2013): Územně plánovací dokumentace [online]. [cit. 17. 2. 2016]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/1000-otazek/?action=heslo&id=185&IDtema=22>>.

UUR (2015): Internetová příručka – Limity využití území (prezentace) [online]. [cit. 25. 3. 2016]. Dostupné z: <<http://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/internetove-prezentace/limity-vyuziti-uzemi/limity-prezentace-09-2015.pdf>>.

Územní agenda EU 2020: K inteligentní a udržitelné Evropě rozmanitých regionů podporující začlenění [online]. [cit. 15. 4. 2016]. Dostupné z: <[http://www.mmr.cz/getmedia/3c847584-d4f1-4c03-b808-f9c3b31b3212/Uzemni-agenda-2020-\(CZ-verze\)](http://www.mmr.cz/getmedia/3c847584-d4f1-4c03-b808-f9c3b31b3212/Uzemni-agenda-2020-(CZ-verze))>.

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

Data a podkladové materiály

ČÚZK (2015): Katastrální mapy. Geoprohlížeč: Prohlížeč služba WMS [online]. [cit. květen 2016]. Dostupné z: <<http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/?wmcid=485>>.

ČÚZK (2015): Aktuální ortofoto České republiky, pořízení 12. 5. 2015. Geoprohlížeč: Prohlížeč služba WMS [online]. [cit. květen 2016]. Dostupné z: <<http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/?wmcid=8491>>.

ČÚZK (2011): Archivní ortofoto České republiky, pořízení 16. 9. 2011. Geoprohlížeč: Prohlížeč služba WMS [online]. [cit. květen 2016]. Dostupné z: <<http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/?wmcid=8491>>.

ČÚZK (2005): Archivní ortofoto České republiky, pořízení 2. 5. 2005. Geoprohlížeč: Prohlížeč služba WMS [online]. [cit. květen 2016]. Dostupné z: <<http://geoportal.cuzk.cz/geoprohlizec/?wmcid=8491>>.

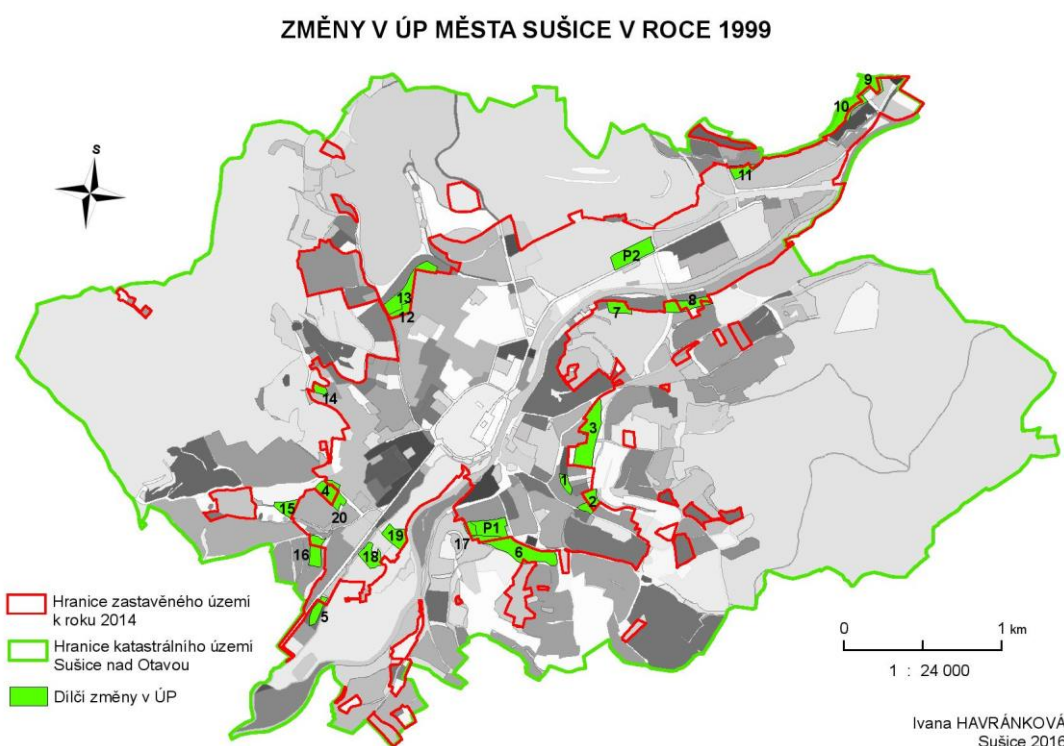
Dokumenty

Územní plán města Sušice 1999
Změna č. 1 - Územní plán města Sušice 1999
Změna č. 2 - Územní plán města Sušice 1999
Změna č. 3 - Územní plán města Sušice 1999
Územní plán města Sušice 2014

Přílohy

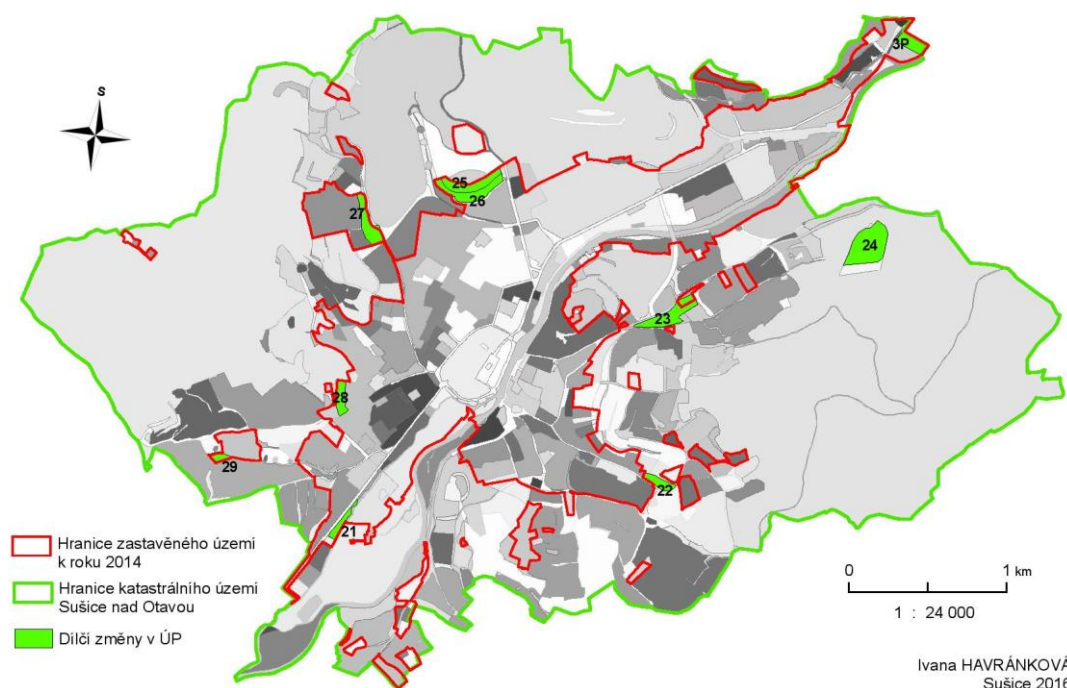
Příloha č. 1: Mapy postupu vymezování nových ZP a PP v letech 1999, 2004, 2008, 2009, 2014

a)



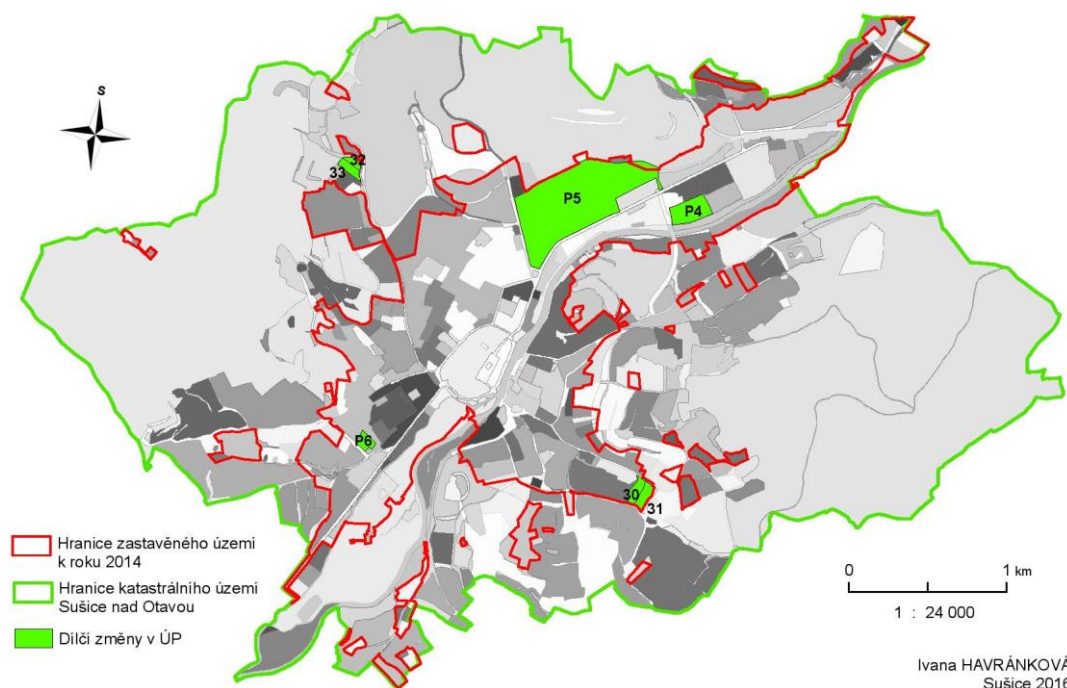
b)

ZMĚNY V ÚP MĚSTA SUŠICE V ROCE 2004



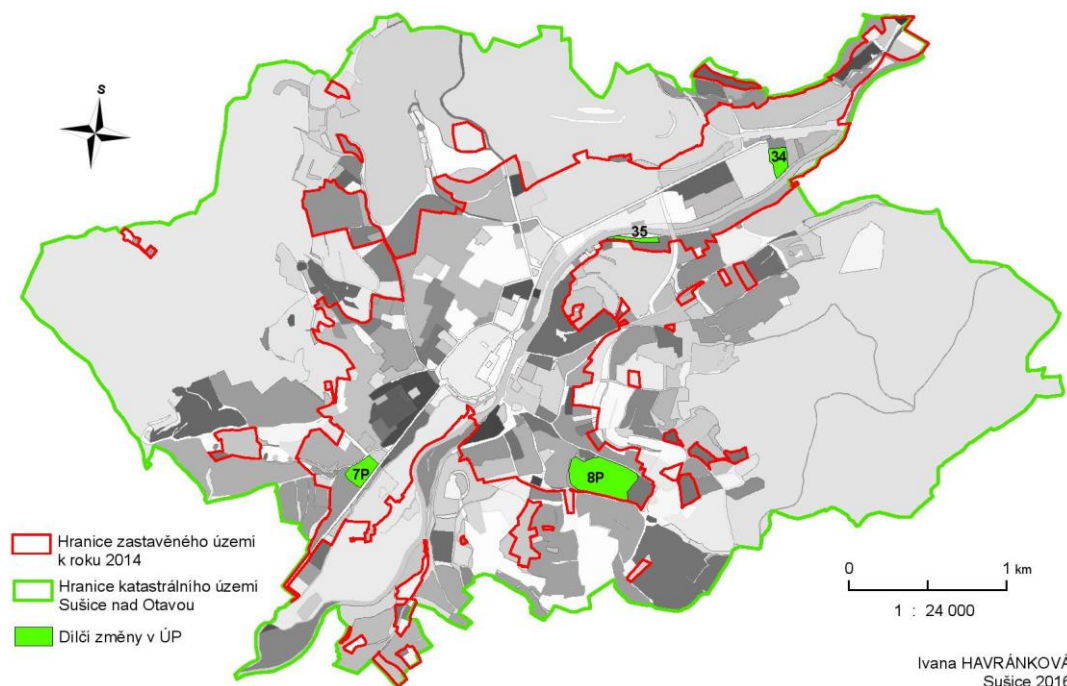
c)

ZMĚNY V ÚP MĚSTA SUŠICE V ROCE 2008



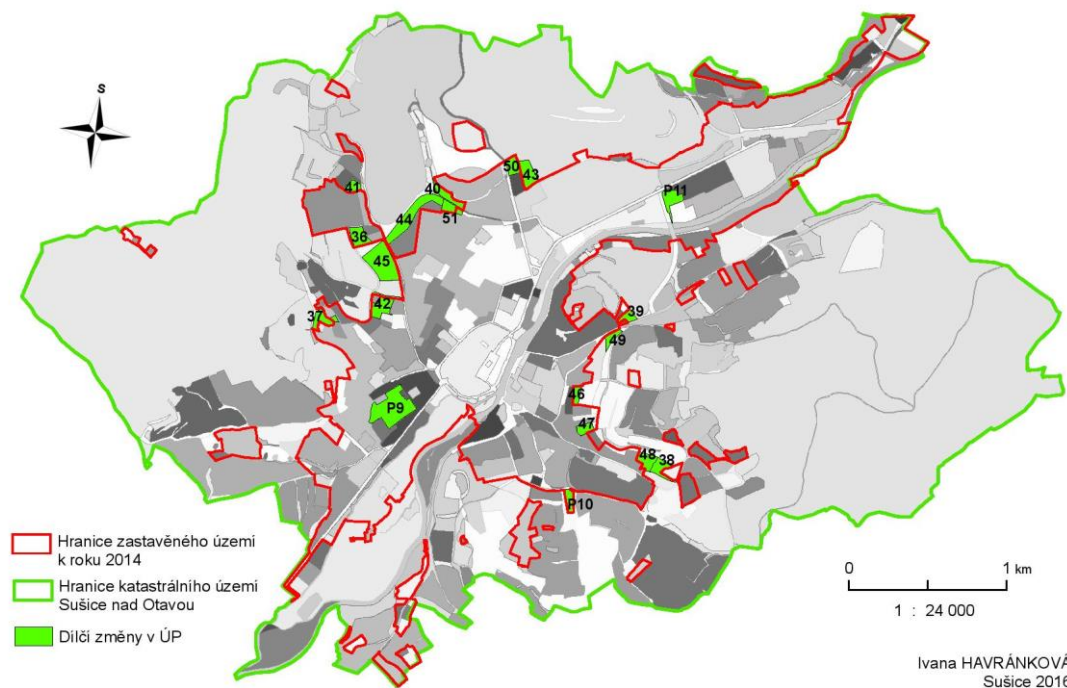
d)

ZMĚNY V ÚP MĚSTA SUŠICE V ROCE 2009



e)

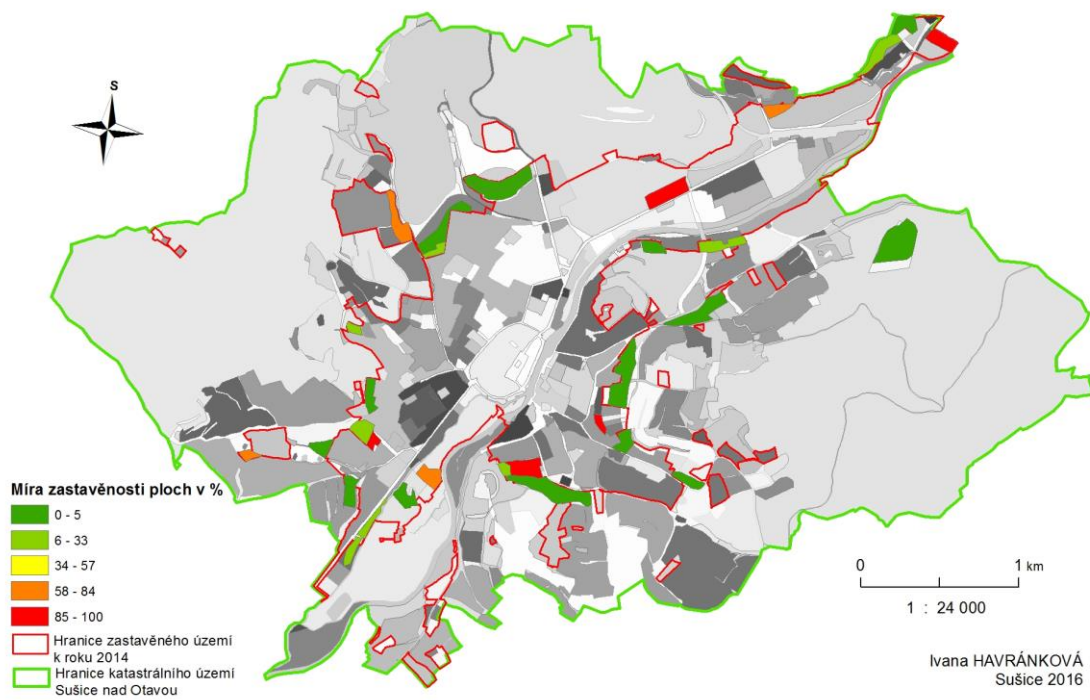
ZMĚNY V ÚP MĚSTA SUŠICE V ROCE 2014



Příloha č. 2: Mapy využití ZP a PP v letech 2005, 2011, 2015

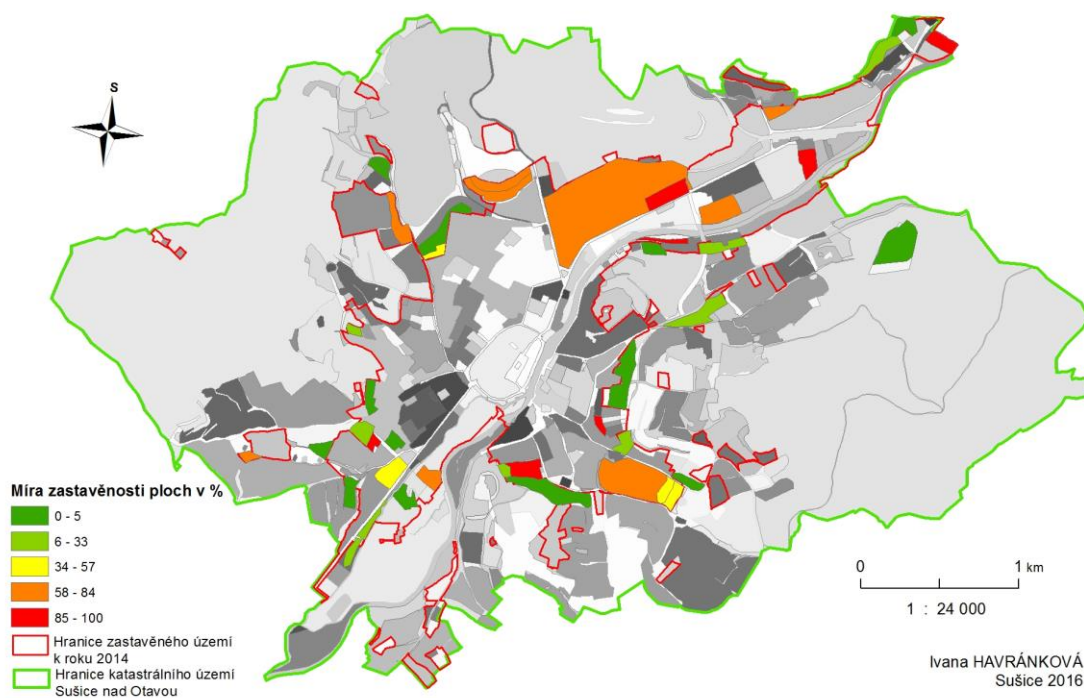
a)

MÍRA VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY K ROKU 2005



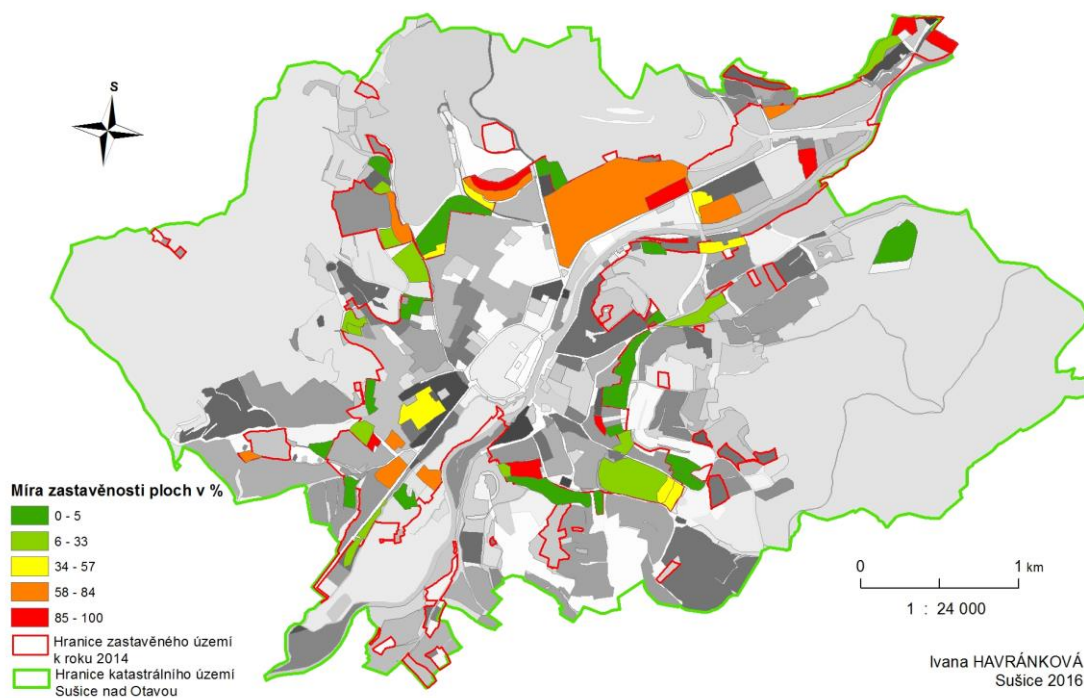
b)

MÍRA VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY K ROKU 2011



c)

MÍRA VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY K ROKU 2015



Příloha č. 3: Seznam analyzovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby

ZP/PP	rok	dílčí číslo změny	funkce návrh	rozloha (m2)	změna od vzniku do 2014	míra zastavěnosti zastavitelných ploch					
						2005		2011		2015	
						rozloha (m2)	míra (%)	rozloha (m2)	míra (%)	rozloha (m2)	míra (%)
ZP	1999	1	B	5535,05		4922,49	89	4922,49	89	4922,49	89
ZP	1999	2	B	12222,70		0,00	0	2290,24	19	2290,24	19
ZP	1999	3	B	38952,18		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	1999	4	B	14331,37		1986,22	14	2864,10	20	0,00	20
ZP	1999	5	OV	8857,70		1324,47	15	1324,47	15	1324,47	15
ZP	1999	6	B	43084,06		1795,42	4	1795,42	4	1795,42	4
ZP	1999	7	B	9772,96		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	1999	8	B	16924,62		2248,91	13	3573,24	21	6112,01	36
ZP	1999	9	V	13826,17		0,00	0	0,00	0	13826,17	100
ZP	1999	10	SF	20197,20	V (2014)	4387,70	22	4387,70	22	4387,70	22
ZP	1999	11	V	10181,85		6515,70	64	6515,70	64	7895,73	78
ZP	1999	12	B	6345,66		590,59	9	3168,87	50	3168,88	50
ZP	1999	13	B	27199,78		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	1999	14	B	5264,57		1197,17	23	1197,17	23	1197,17	23
ZP	1999	15	B	10289,29		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	1999	16	SR	14117,99		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	1999	17	B	5080,77		1664,69	33	1664,69	33	1664,69	33
ZP	1999	18	SR	13498,01		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	1999	19	SR	14952,96		11375,12	76	11375,12	76	11375,12	76
ZP	1999	20	SR	5362,52		5362,52	100	5362,52	100	5362,52	100
PP	1999	P1	B	20797,77	V (2004) B (2008)	20797,77	100	20797,77	100	20797,77	100
PP	1999	P2	V	25875,45		25875,45	100	25875,45	100	25875,45	100
ZP	2004	21	SF	8890,09	V (2014)	1369,54	15	1369,54	15	1369,54	15
ZP	2004	22	B	10453,01		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	2004	23	B	29195,01		0,00	0	3760,32	13	3760,32	13
ZP	2004	24	OV	49106,49		2672,26	5	2672,26	5	2672,26	5
ZP	2004	25	B	21491,26		0,00	0	15816,59	74	18474,86	86
ZP	2004	26	B	23385,84		0,00	0	16330,16	70	18557,02	79
ZP	2004	27	B	21348,97		17205,79	81	17205,79	81	17205,79	81
ZP	2004	28	SR	12048,93		0,00	0	0,00	0	0,00	0
ZP	2004	29	B	5870,41		4565,82	78	4565,82	78	4565,82	78
PP	2004	3P	V	15167,71		15167,71	100	15167,71	100	15167,71	100
ZP	2008	30	SF	10292,06				5538,23	54	5538,23	54
ZP	2008	31	SF	10915,65				5579,85	51	5579,85	51
ZP	2008	32	SR	4387,66				0,00	0	0,00	0

ZP	2008	33	SR	8022,52				0,00	0	0,00	0
PP	2008	P4	V	32612,05				22140,26	68	22140,26	68
PP	2008	P5	SF	302423,23				209152,79	69	209152,79	69
PP	2008	P6	B	8712,20				0,00	0	5502,86	63
ZP	2009	34	SF	16651,02				16651,02	100	16651,02	100
ZP	2009	35	B	7300,05				7300,05	100	7300,05	100
PP	2009	P7	OV	22007,00				10011,46	45	15584,51	71
PP	2009	P8	SF	84135,52				57154,29	68	22549,38	27
ZP	2014	36	B	11446,57						2171,61	19
ZP	2014	37	B	10234,85						1770,54	17
ZP	2014	38	B	9455,49						0,00	0
ZP	2014	39	B	5758,07						0,00	0
ZP	2014	40	B	10062,73						5758,17	57
ZP	2014	41	OV	6019,30						453,98	8
ZP	2014	42	B	15799,82						0,00	0
ZP	2014	43	SF	13493,70						0,00	0
ZP	2014	44	B	25994,39						0,00	0
ZP	2014	45	B	33446,18						2775,89	8
ZP	2014	46	B	5179,79						0,00	0
ZP	2014	47	B	6085,85						0,00	0
ZP	2014	48	B	9565,00						0,00	0
ZP	2014	49	B	5532,94						0,00	0
ZP	2014	50	SF	7964,04						0,00	0
ZP	2014	51	B	7176,94						0,00	0
PP	2014	P9	SF	41476,11						20015,25	48
PP	2014	P10	OV	7059,75						297,52	4
PP	2014	P11	V	11486,89						5355,32	47

Zdroj: ÚP města Sušice, ČÚZK (2015), ČÚZK (2011), ČÚZK (2015), vlastní zpracování.

Pozn.: ZP – zastavitelná plocha, PP – plocha přestavby; B – bydlení, SF – smíšené funkce, V – výroba, OV – občanské vybavení, SR – sport a rekreace

Příloha č. 4: Otázky ke strukturovanému rozhovoru

1. Jakou vykonáváte momentálně funkci/zaměstnání?

.....

2. Z jaké pozice jste se účastnil/účastnila tvorby ÚP města Sušice a jeho změn?

.....

3. Proč byly v ÚP vymezovány nové zastavitelné plochy, přesto, že již vymezené ještě nebyly plně využité?

.....

4. Jaké jsou podle Vás hlavní důvody, že dosud nebyly zastavěny některé zastavitelné plochy, které byly vymezeny v územním plánu města?

.....

5. Podporuje město nějakým způsobem zastavění ZP a PP dle jejich funkčního využití? Pokud ano, tak jak?

.....

6. Kdo byl nejčastějším iniciátorem vzniku nových ZP a PP nebo změny jejich funkčního využití?

.....

7. Byl tento iniciátor vzniku nových ZP a PP nebo změny jejich funkčního využití v některých případech také skutečným investorem výstavby v daném území?

.....

8. Kde jsou podle Vás hlavní rozvojové lokality města, měnily se tyto lokality od roku 1999 – současnost? Na kterých z nich bude v blízké budoucnosti realizovaná výstavba?

.....

9. Je dle Vašeho názoru v současné době ve městě nedostatečně nebo nadměru zastoupený určitý typ funkčního využití území města? Pokud ano, uveďte příklad. Myšleny jsou konkrétně funkční využití: bydlení, smíšená funkce, občanské vybavení, výroba, sport a rekreace.

.....

10. Co bylo skutečným důvodem vzniku nového ÚP v roce 2014? A proč nebyla pořízena jen další aktualizace ÚP původního z roku 1999?

.....

11. Jaký je Váš názor na budoucí nejvýznamnější rozvojové možnosti města z hlediska:

Socioekonomického rozvoje

.....

Územního rozvoje

.....

Rozvoje veřejného dění, občanské společnosti, lokální politiky

.....